



HABITAT



DÉPLACEMENTS



ÉCONOMIE



AGRICULTURE



ENVIRONNEMENT

Communauté de communes du **BAZADAIS**

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

LIVRE 3 : REGLEMENT

3.1 REGLEMENT ECRIT

CACHET & VISAS :

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire approuvant le projet de PLUi

SOMMAIRE

Partie 1 PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT.....	4
1. Mode d'emploi du règlement	5
2. Lexique	10
Partie 2 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	30
1. Règles communes.....	31
2. Prescriptions applicables aux secteurs à risques.....	34
3. Prescriptions applicables au patrimoine bâti, naturel et paysager	41
4. Dispositions communes à toutes les zones.....	58
Partie 3 REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	99
1. Présentation des zones et des secteurs.....	100
2. Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectation des sols, et types d'activités.....	101
3. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	114
Partie 4 REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	118
1. La zone à urbaniser à vocation résidentielle - 1AUH	119
2. La zone à urbaniser à vocation économique - 1AUA	125
3. La zone à urbaniser fermée à vocation résidentielle - 2AUH	130
4. La zone à urbaniser fermée à vocation économique - 2AUA	132
Partie 5 RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	134
1. Présentation de la zone et des secteurs	135
2. Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectation des sols, et types d'activités.....	136
3. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	141

Partie 6	REGLES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE	145
1.	Présentation de la zone et des secteurs	146
2.	Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectation des sols, et types d'activités	148
3.	Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	156
Partie 7	ANNEXES	164
1.	Le Nuancier de couleurs	166
2.	Les essences locales à planter	175
3.	Les communes ayant institué le permis de démolir	177
4.	Les communes ayant institué la déclaration préalable pour l'édification de clôture	179
5.	Édification de clôtures : exemple de réalisation acceptés/refusés	181

PARTIE 1 PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT

1. MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

1.1. Composition du règlement

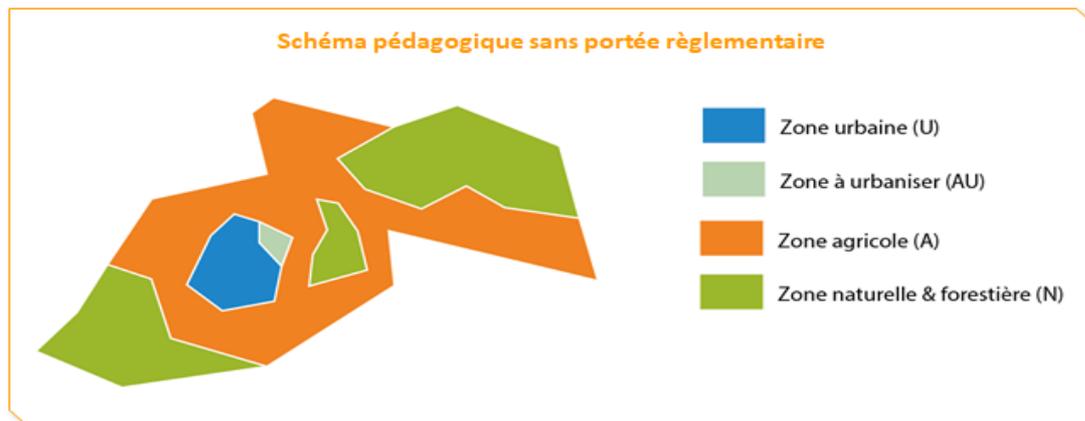
Le règlement du PLUi est composé d'un règlement graphique et d'un règlement écrit.

1.1.1. Le règlement graphique ou "plan de zonage"

Il est découpé en 4 grandes zones dans lesquelles s'appliquent les règles de construction et d'aménagement qui vont les caractériser :

- Les zones urbaines identifiées par la lettre « U » ;
- Les zones à urbaniser identifiées par les lettres « AU » ;
- Les zones agricoles identifiées par la lettre « A » ;
- Les zones naturelles identifiées par la lettre « N ».

Chaque zone peut comprendre un ou plusieurs secteurs dans lesquels des règles particulières sont applicables.



À ces zones, se superposent des prescriptions, des informations particulières et des servitudes :

- Emplacements réservés (L151-41 du CU),
- Bâtiments susceptibles de changer de destination (L151-11 du CU),
- Éléments identifiés et protégés au titre des articles L151-19 & L151-23 du CU,
- Espaces boisés classés,
- Trame de risques au titre de l'article R131-34 du CU,
- Secteurs faisant l'objet d'OAP,
- Servitudes d'utilité publique,
- ...

1.1.2. Le règlement écrit

Complémentaire au plan de zonage, il regroupe les dispositions écrites régissant les principes d'usage, d'occupation et de constructibilité de chaque zone.

1.1.2.1. Son architecture

Il se compose de 4 grandes parties :

- Partie 1 - la présentation du règlement écrit, elle comprend :
 - L'organisation générale et le contenu du règlement ;
 - L'utilisation du document appliqué à un projet ;
 - Un lexique qui définit les termes utilisés ;

Cette partie a une vocation pédagogique pour expliquer les articulations entre les différentes parties qui composent le règlement écrit ainsi qu'avec les autres pièces du PLUI, et comprendre comment s'utilise le document.

- Partie 2 - les dispositions générales, elles se composent :
 - Les règles communes (en complément ou à défaut de règles particulières dans les zones) ;
 - Les prescriptions spécifiques s'appliquant :
 - Aux secteurs exposés à des risques ;
 - Aux patrimoines protégés, bâtis, naturels et paysagers ;
 - Les dispositions communes à toutes les zones.

Cette partie édicte les règles ayant une portée générale, c'est à dire s'appliquant à l'ensemble des zones et secteurs de zones du présent règlement, sauf indication contraire. Dès lors que des dispositions particulières sont édictées aux articles correspondants dans les règlements particuliers de zones, celles-ci complètent ou, en cas de contradiction, se substituent aux règles fixées dans ce cadre général.

- Parties 3, 4, 5 et 6 - le règlement par zone, il comprend :
 - Des dispositions écrites applicables dans chacune des zones délimitées sur l'ensemble du règlement graphique ;
 - *Une déclinaison réglementaire graphique* : certaines règles liées à l'implantation, au volume ou à l'aspect extérieur du futur bâti à édifier, sont représentées sur un plan. Il est fait référence de manière expresse à ces représentations, lorsqu'elles se substituent à une règle écrite.

Chaque grande famille de zone bénéficie de dispositions qui lui sont propres, soit écrites soit graphiques (déclinaison réglementaire graphique § 1.1.2.3.). Elles définissent l'usage des sols et les conditions de constructibilité. En l'absence de règle le cas échéant, il convient de se référer aux dispositions communes.

- Partie 7 : les annexes : elles rassemblent les pièces comportant des informations complémentaires auxquelles il est fait référence dans le règlement.

1.1.2.2. Les dispositions écrites pour chaque zone

Elles correspondent aux parties 3, 4, 5 et 6 du présent document.

Elles déterminent les règles de constructibilité et les conditions d'aménagement des futures constructions et installations, à l'exception des périmètres concernés par des « OAP Secteur d'Aménagement » du présent dossier de PLUi.

La rédaction de ces dispositions s'appuie sur 8 articles, organisés en 3 grandes parties :

I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

1. Autorisation et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
2. Mixité fonctionnelle et sociale

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3. Volumétrie et implantation des constructions
4. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
6. Stationnement

III. Équipements et réseaux

7. Desserte par les voies publiques ou privées
8. Desserte par les réseaux

1.1.2.3. Les déclinaisons réglementaires graphiques

Il s'agit de représentations graphiques de dispositions au sein du règlement de chaque zone. Elles correspondent aux pièces "3.2.4. Règlement graphique des zones urbaines" éditées pour chaque commune.

Elles visent à simplifier la compréhension et l'application de certaines mesures du règlement écrit.

Il est ainsi fait usage d'une représentation visuelle pour :

- L'implantation par rapport aux voiries et emprises publiques ;
- L'implantation par rapport aux limites séparatives ;
- La hauteur des constructions ;
- L'emprise au sol des constructions ;
- L'aspect extérieur des constructions avec la définition d'un niveau de sensibilité paysagère.

Dès lors, la lecture de la légende précise les conditions d'application de la règle. Un renvoi est clairement mentionné lorsqu'il est fait référence à ces déclinaisons graphiques.

Exemple de représentation graphique de dispositions du règlement

Implantation par rapport aux voiries et emprises publiques



Implantation par rapport aux limites séparatives



Aspects extérieurs



Hauteurs



Emprises au sol



1.2. Articulation entre règles graphiques et règles écrites

Quelles règles appliquer lors de l'élaboration de mon projet ?

- Pour connaître les droits à construire sur une parcelle ou ensemble de parcelles, je détermine à l'aide du règlement graphique la zone dont relève le terrain objet de mon projet de travaux ;
- Je vérifie la présence ou l'absence de prescriptions sur le terrain, notamment liées au patrimoine ou aux risques reportées sur le plan des prescriptions et prend connaissances des mesures s'imposant édictées dans le règlement écrit - (parties le règlement du patrimoine - les dispositions applicables aux secteurs à risques)
- Je lis les règles du règlement écrit à la fois dans les dispositions générales et celles spécifiques applicables à la zone dans laquelle mon terrain est situé afin de connaître les règles à respecter ;
- Si le terrain d'assiette de mon projet est compris dans le périmètre :
 - D'une OAP sectorielle j'applique aussi les dispositions qui y sont définies, en plus de celles du règlement ;
 - D'une OAP secteur d'aménagement j'applique seulement les dispositions qu'elle contient.
- Je vérifie que le projet est compatible avec les OAP thématiques "Eau" et "Énergies" ;
- Je respecte les servitudes figurant sous formes de plans dans les annexes du PLUi, qui peuvent être applicables lorsqu'elles sont constitutives de règles.

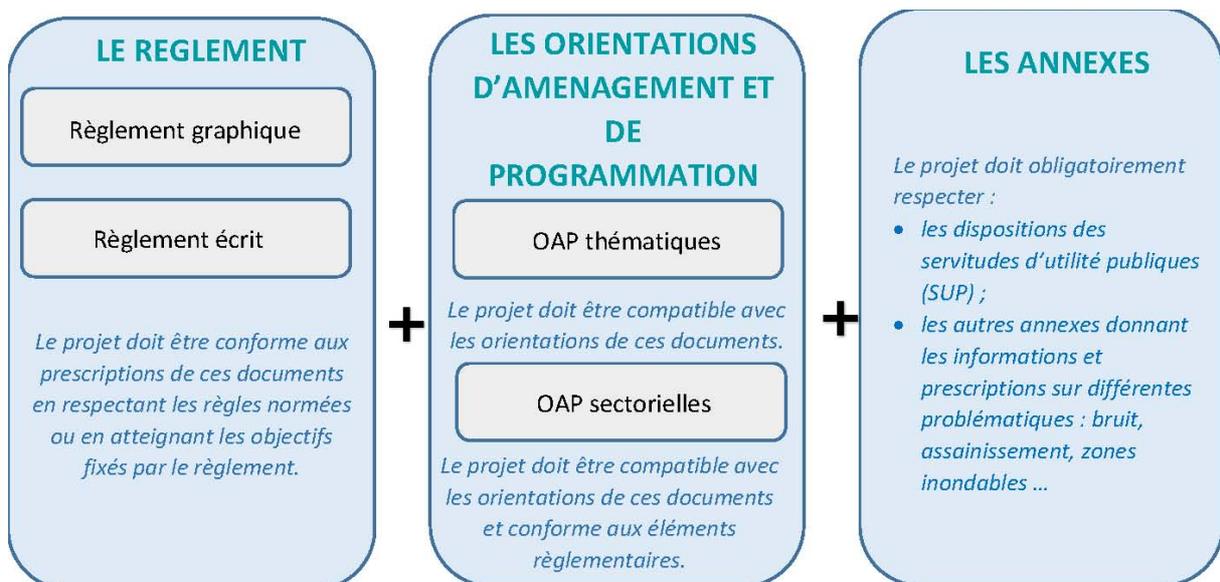
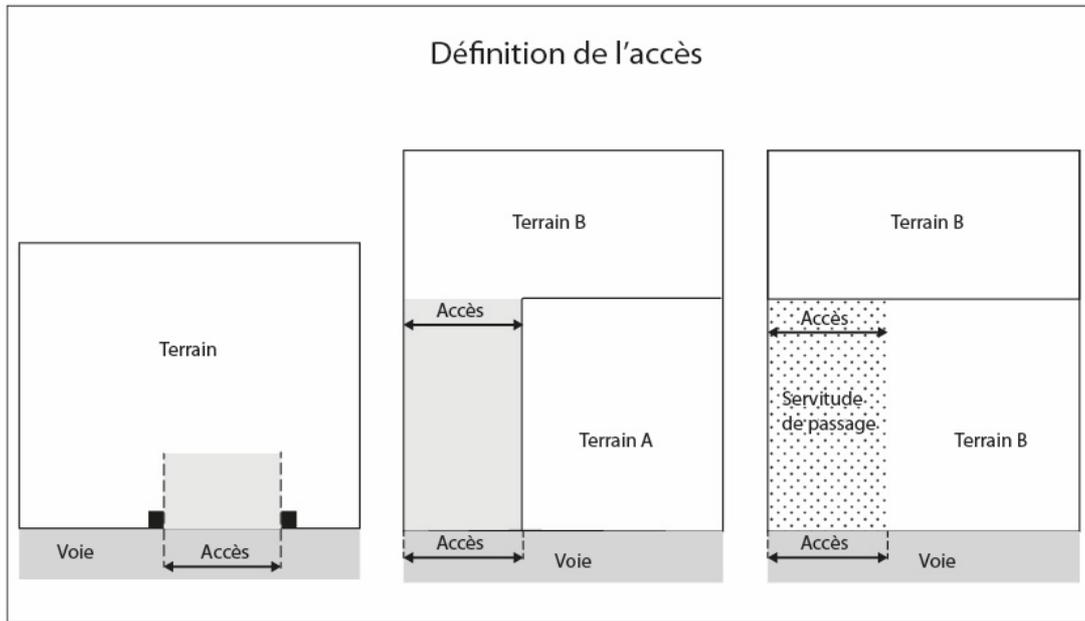


Schéma de principe de la lecture des droits à construire

2. LEXIQUE

Accès :

L'accès correspond à la limite entre la façade du terrain (portail), la construction (porche) ou l'espace par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain (servitude de passage) et la voie ouverte à la circulation générale, que celle-ci soit publique ou privée.



Acrotère :

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture.

Activité :

La notion d' « activité », lorsqu'elle est mentionnée dans le présent règlement, regroupe les destinations suivantes : « Commerce et activité de service » et « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Affouillement et exhaussement du sol

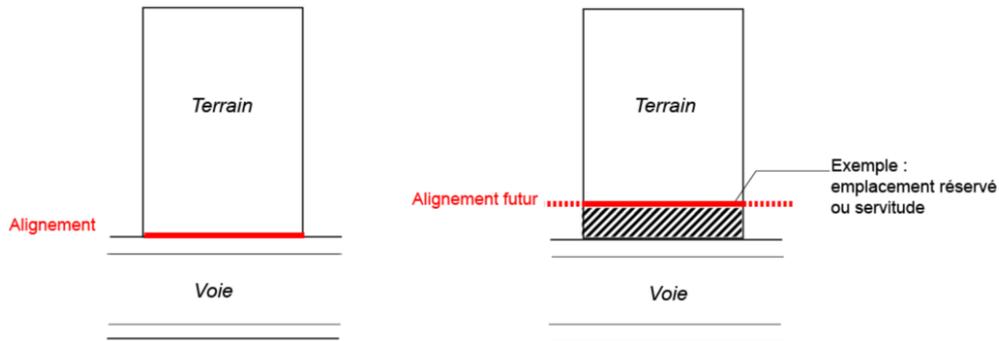
Modification du niveau du sol par déblai ou remblai.

Alignement :

L'alignement actuel est défini comme étant la limite matérielle entre le domaine public et le domaine privé. L'alignement futur est la nouvelle limite de voie en cas d'élargissement ou de création de voie prévus, matérialisé sur le plan de zonage ou sur les plans de référence des opérations d'aménagement.

L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que les balcons, corniches et autres modénatures pourront être implantés en saillie. De même, les reculs partiels d'éléments de façade ou les mouvements de façade, dans les étages, ne modifient

pas l'alignement général de la façade. Ces reculs sont néanmoins limités à 3,50m de profondeur par rapport à l'alignement.



Amélioration des constructions existantes

Pourront être considérés comme travaux d'amélioration d'habitabilité, des agrandissements de constructions existantes depuis plus de 10 ans, sous réserve que :

- les surfaces de planchers créées soient inférieures à 50% de la surface de la construction d'origine ;
- et que les autres dispositions du règlement soient respectées.

Au-delà de cette limite, les constructions ou aménagements ainsi réalisés sont considérés, pour l'application des différentes règles, comme des constructions neuves.

Nota : La possibilité d'amélioration d'une construction ou d'un bâtiment s'applique au regard de cette construction ou de ce bâtiment. Sur un même terrain, les possibilités d'amélioration de plusieurs constructions ou bâtiments ne peuvent être reportées sur une seule construction ou sur un seul bâtiment.

Annexe

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.

Arbre

Plante ligneuse ayant un tronc de 30 cm minimum de circonférence à 1 mètre du sol ou une hauteur de 7 mètres minimum.

Un arbre est à planter dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre son bon développement.

Architecture contemporaine

L'architecture contemporaine est par définition l'architecture produite maintenant, et cette qualification est donnée aux courants architecturaux de ces dernières décennies appartenant à l'histoire immédiate. Toutefois dans le présent PLUi la notion de contemporain fait référence à un travail de recherche architecturale et non à une période historique.

Dans le présent PLUi, seront considérées comme relevant de l'architecture contemporaine les constructions présentant les caractéristiques suivantes :

- Des volumes et matériaux sans références à l'architecture traditionnelle girondine et landaise ;
- Des volumes atypiques (ronds, carrés) ;
- L'utilisation de matériaux non traditionnels tels que des bardages métalliques, des surfaces en verre ;
- Des toitures non traditionnelles de type toitures terrasses, toitures végétalisées, toitures courbes... ;
- Les constructions en bois ;
- Les constructions bioclimatiques ou présentant une démarche environnementale.



Architecture traditionnelle girondine et landaise

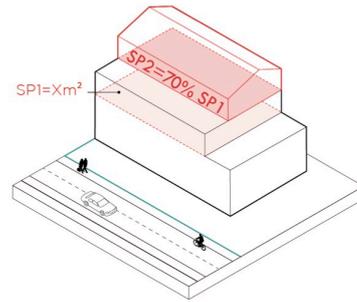
Il s'agit des constructions neuves d'inspiration girondine et landaise. Dans le cas de l'architecture traditionnelle, on retrouve : la maison de bourg, l'échoppe, la girondine, la demeure viticole girondine, la maison de maître girondine, l'airial et architecture agropastorale, la maison landaise. L'architecture de ces références repose sur un plan simple, carré ou rectangulaire, composé d'angles droits et d'un volume compact.

Quelques exemples sur le territoire :



Attique

Est considéré comme attique le dernier niveau de la construction dont la surface de plancher est inférieure à 70 % de la surface de plancher du dernier étage sous le couronnement.



Agrivoltaïsme

Voir ci-après la définition "Installation agrivoltaïque".

Bâtiment

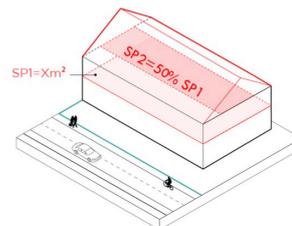
Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale. Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Comble

Volume de toiture dont la base se situe au niveau du plafond du niveau inférieur. La surface de plancher du comble ne peut être supérieure à 50 % de la surface de plancher du dernier étage sous le couronnement.



Claire-voie

Partie de clôture ou de garde-corps formée d'éléments espacés et laissant du jour entre eux.

Clôture

Elle constitue une « barrière » construite qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Son édification ou sa construction est soumise à autorisation administrative.

Construction

Édifice ou ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable en sous-sol ou en surface.

Les cabanes dans les arbres, les piscines de plus de 10 m², les hangars de plus de 5 m², les préaux, les carports et terrasse couverte de plus de 5 m², les constructions sur pilotis, sont des constructions.

Construction existante

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.

Contigu

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Cours d'eau

Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales. Les fossés ne constituent pas des cours d'eau.

Destinations et sous-destinations

Le détail des destinations et sous-destinations des constructions figure dans les tableaux ci-après.

Dans le présent règlement, les dispositions applicables au commerce de détail le sont également à l'artisanat destiné principalement à la vente de biens et de services.

Destinations	Sous-destinations	Détail
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Elle recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

Destinations	Sous-destinations	Détail
	Exploitation forestière	Cette sous-destination recouvre les constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	Elle comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Elle recouvre également : <ul style="list-style-type: none"> • Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ; • Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ; • Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts.
	Hébergement	Elle recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ... Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	Cette sous-destination recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directes à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrats de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

Destinations	Sous-destinations	Détail
		Cette sous-destination inclut notamment les professions libérales, telles qu'avocats, architectes, médecins, kinésithérapeutes...
	Hôtels	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	Autres hébergements touristiques	Cette sous-destination recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
	Cinéma	Cette sous-destination recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du Code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Cette sous-destination recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les

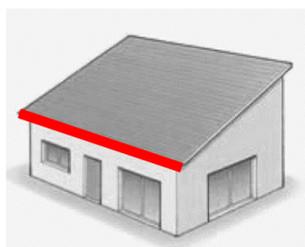
Destinations	Sous-destinations	Détail
		constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Cette sous-destination recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Cette sous-destination recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Cette sous-destination recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Double peau climatique

Dispositif construit d'une largeur maximale de 2 mètres concourant à l'amélioration des conditions thermiques de la construction et pouvant être support d'usages (tels que véranda, double façade, etc.).

Égout du toit

Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.



Égout du toit sur toiture mono-pente



Égout du toit sur toiture à double pente



Égout du toit sur toiture à la mansarde

Emplacements réservés

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme en vue de réaliser des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts. L'exercice du droit de délaissement des terrains visé par un emplacement réservé du PLU s'applique. Toutefois, il ne permet pas au cédant de solliciter la rétrocession du terrain.

Emprise publique

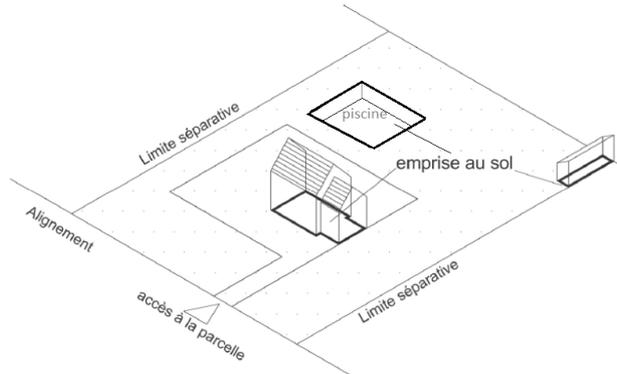
Emprise publique ou privée ouverte à la circulation publique quel que soit le mode d'utilisation (piétons, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises, etc.) ainsi que les espaces qui les accompagnent (stationnement, espaces végétalisés paysagers, fossés et noues).

Les voies ferrées et fluviales, les parcs et jardins ouverts au public, les liaisons modes actifs d'une largeur inférieure à 3 mètres.

Emprise au sol

Au sens du présent règlement l'emprise au sol des constructions correspond à l'implantation du bâtiment sur l'unité foncière, non compris les éléments en saillie et débord (hors soutènement) par rapport au gros œuvre.

Elle est constituée de l'addition de tous les éléments bâtis figurant sur le terrain ainsi que de tous les ouvrages ou installations soumis à autorisation préalable (terrasses et émergences de parkings souterrains de plus de 0,60 mètre par rapport au sol, piscines, etc.).

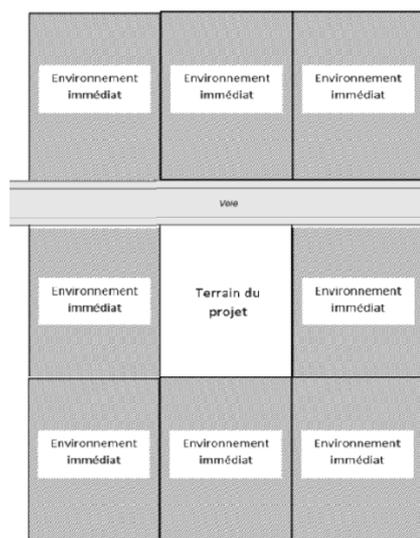


Enseigne commerciale

C'est une inscription, forme ou image apposée sur un immeuble portant sur une activité qui s'y exerce. Elle permet aux clients d'identifier le local d'exploitation (une boutique par exemple). L'enseigne doit respecter certaines règles d'emplacement et de dimensions, entre autres.

Environnement immédiat

L'environnement immédiat d'un terrain correspond aux constructions situées sur les terrains limitrophes (de part et d'autre et à l'arrière) et en face dudit terrain.



Espaces de pleine terre

Les espaces de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.

Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est perméable ;
- Sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- Il peut recevoir des plantations.

Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.

Ainsi, à titre d'exemple, un parking réalisé en sous-sol et dépassant l'emprise de la construction, fait perdre la qualité de pleine terre au sol resté libre en surface.

Les parties de terrain en pleine terre ne peuvent supporter des constructions en sous-sol.

Espaces libres

Surface de terrain non occupée par des constructions.

Espace boisé ou boisement

Est considéré comme boisé tout terrain d'au moins 0,5 ha, peuplé par des espèces forestières susceptibles d'atteindre à l'âge adulte une hauteur de 5 m ou plus, où le taux de couvert des arbres est au moins de 50 %. Ces surfaces sont réparties en bois et forêts proprement dits (100 ares et plus) et bosquets (5 ares à 50 ares). Ces derniers avec les haies boisées, les arbres d'alignements et les arbres épars (arbres isolés ou bouquets de moins de 5 ares) constituent les surfaces boisées hors forêt.

Espace Boisé Classé

Le classement en Espaces Boisés Classés ou EBC est une procédure qui vise à protéger ou à créer des boisements et des espaces verts. Elle s'appuie sur l'application de l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme. Ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Il peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies et des plantations d'alignements.

Espaces paysagers remarquables à protéger ou à mettre en valeur :

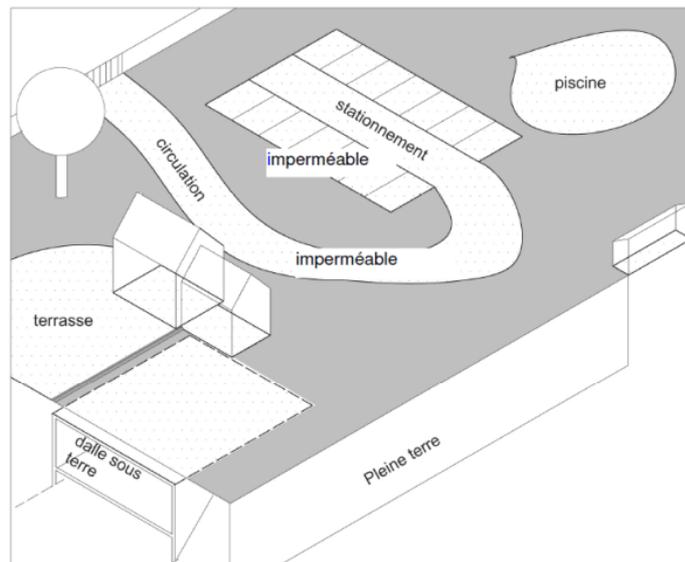
Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Espace perméable

Un espace « perméable » doit répondre aux conditions cumulatives suivantes :

- Sa surface est perméable,
- Sur une profondeur minimum de 2,30 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales).

Les espaces paysagers et plantés développés en espaces perméables peuvent comprendre des aires de jeu, de détente et de repos mais en aucun cas les parkings ou espaces de circulation automobile imperméables, dalles, terrasses ou piscines.



Essences locales**La pinède :**

- Forêt de pins maritimes, caractéristique du paysage des Landes de Gascogne
- Pinède mésophile
- La lande humide à Molinie bleue
- La lande humide à Bruyère à quatre angles
- Le faux cresson de Thore
- L'Ophioglosse des Açores
- La Gentiane pneumonanthe

Les lagunes**Les ripisylves**

- Aulne glutineux
- Chêne pédonculé

Boisements de feuillus :

- Boisements mixtes
- Bois de chêne pédonculé, constitué de chênaie acidiphile atlantique
- Châtaigner
- Bois de Robinier
- La Charmaie
- Fougère aigle
- Chèvrefeuille des bois
- Lierre
- Germandrée à odeur d'ail
- Chêne tauzin

Prairies**La vallée du Ciron**

- Aulnaies
- Chênaies

Exhaussement de sol

Remblaiement ou rehaussement de terrain.

Extension :

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.

Exploitation agricole :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.

Relèvent de l'exploitation agricole les constructions destinées à l'exercice d'activités d'accueil touristique (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme) constituant un accessoire de l'exploitation agricole en activité, localisées sur le lieu de l'exploitation agricole.

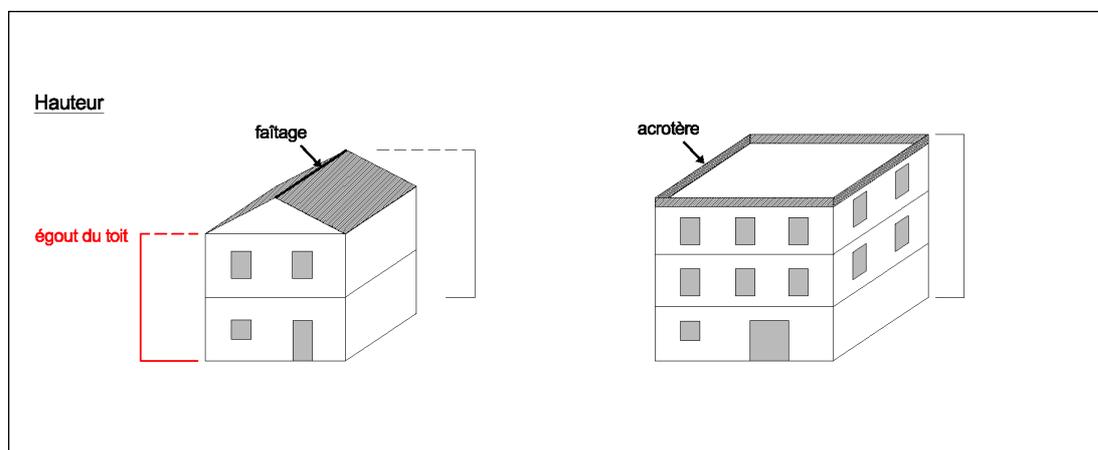
Façade :

Les façades d'une construction correspondent à l'ensemble des parois extérieures de la construction hors toiture. Elles intègrent les baies, les ouvertures, l'isolation extérieure, les doubles peaux assurant un confort bioclimatique et/ou thermique et les éléments de saillie. Lorsqu'une façade comporte plusieurs plans, celui qui règne sur la plus grande longueur mesurée horizontalement est considéré comme la façade principale.

Une façade peut comporter une ou plusieurs ouvertures.

Faitage

Le faitage est la ligne de rencontre haute de deux pans d'une toiture.



Fossé

Ouvrage linéaire, à ciel ouvert et végétalisé, créé par l'homme pour collecter les eaux de ruissellement, en assurer le transfert et le stockage. Une noue est un fossé peu profond et large, qui recueille provisoirement de l'eau, soit pour l'évacuer via un trop-plein, soit pour l'évaporer (évapotranspiration) ou pour l'infiltrer sur place, permettant ainsi la reconstitution des nappes phréatiques.

Habitation légère de loisirs

Il s'agit de constructions devant être cumulativement démontables ou transportables, occupées de manière saisonnière ou temporaire et à usage de loisirs.

Elles diffèrent des résidences mobiles notamment par leur dimension qui ne peut excéder 40 m².

Habitat atypique ou "alternatif"

Il désigne un mode d'occupation constitué par une résidence démontable à vocation d'habitat permanent. Elle est définie comme une installation sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonome vis-à-vis des réseaux publics.

Elle est destinée à l'habitation et occupée à titre de résidence principale au moins 8 mois par an. Ce type de résidence ainsi que leurs équipements extérieurs est, à tout moment, facilement et rapidement démontable.

Cet habitat peut recouvrir diverses formes telles que les cabanes dans les arbres, les roulottes, les maisons flottantes, les containers, les yourtes, les tipis, maisons bulles, etc.

Haies bocagères

Les haies bocagères sont des formations végétales que l'on retrouve généralement le long des chemins, prairies et champs. Elles sont composées d'arbres de haut jet, d'arbustes, ainsi que d'essences buissonnantes.

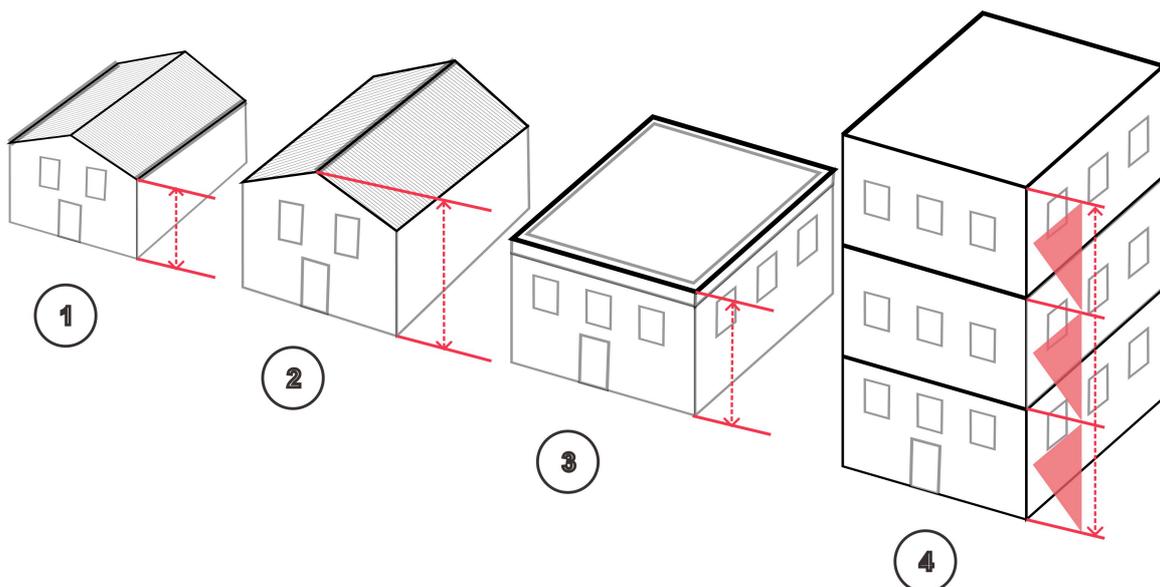
Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme correspond, selon la référence indiquée :

- à l'égout du toit (la gouttière) (1) ;
- au faîtage de la construction (2) ;
- au sommet de l'acrotère (3), dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique ;
- au dernier étage lorsqu'elle s'exprime en nombre de niveaux (4).

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Installations classées

Toute exploitation industrielle ou autre susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées font l'objet d'une réglementation spécifique au titre des articles du Titre I^{er} du Livre V du Code de l'environnement (parties législative et réglementaire).

Elles sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

Installation agrivoltaïque

Une installation agrivoltaïque est définie comme une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil. Ses modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole.

Pour être qualifiée d'agrivoltaïque, l'installation doit respecter les critères cumulatifs suivants :

- Elle garantit à un agriculteur actif ou à une exploitation agricole à vocation pédagogique¹, une production agricole significative et un revenu durable issu de cette production agricole. Les revenus issus de la seule production agricole devront ainsi constituer plus de la majorité des revenus de l'exploitation, soit au minimum plus de 50% ;
- Elle apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants :
 - 1° L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;
 - 2° L'adaptation au changement climatique ;
 - 3° La protection contre les aléas naturels ;
 - 4° L'amélioration du bien-être animal.

En revanche, ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation :

- Qui porte une atteinte substantielle à l'un des quatre services susvisés ;
- Ou qui porte une atteinte limitée à deux de ces services ;
- Ou qui ne permet pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole (étant précisé que le caractère principal de l'activité de la parcelle agricole peut s'apprécier au regard du volume de production, du niveau de revenu ou de l'emprise au sol) ;
- Ou qui n'est pas réversible.

Au-delà de ces aspects majeurs de caractérisation, le projet d'agrivoltaïsme se doit également d'assurer sa vocation agricole (en permettant notamment à l'exploitant agricole de s'impliquer dans sa conception, voire dans son investissement), de garantir la pérennité du projet agricole

¹ Exploitation gérée par un établissement relevant du titre Ier du livre VIII du code rural et de la pêche maritime.

tout au long du projet (y compris s'il y a un changement d'exploitant : il doit toujours y avoir un agriculteur actif), sa réversibilité et son adéquation avec les dynamiques locales et territoriales (notamment pour la valorisation des cultures), tout en maîtrisant ses impacts sur l'environnement, les sols et les paysages.

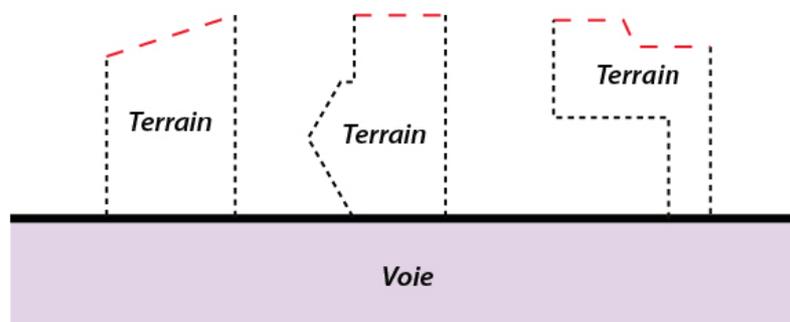
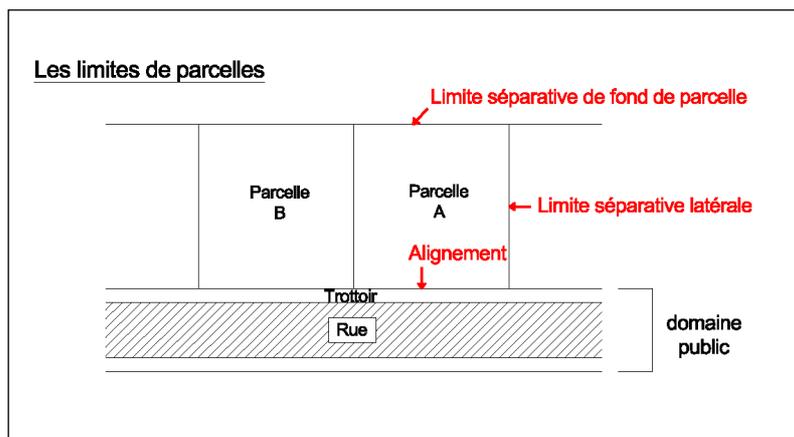
Enfin, en fonction de la vulnérabilité possible des projets agricoles, l'installation agrivoltaïque se doit d'être adaptable et flexible pour répondre à des évolutions possibles dans le temps (modification des espèces et variétés cultivées, changement des itinéraires de culture).

Ces projets doivent se développer sur des exploitations agricoles déjà existantes (à minima un an), ne pas concerner de nouveaux bâtiments dont la vocation serait annexe à l'activité agricole. Les revenus générés par la seule activité de production d'énergies devront être inférieur aux revenus « agricoles » de l'exploitation, c'est-à-dire ceux formés par la seule commercialisation des productions du site de l'exploitation agricole. Ainsi, la part de la revente de la production d'énergie représentera moins de 50% des revenus de l'exploitation agricole.

Limite séparative

La limite séparative est constituée par les limites du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

La limite séparative latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant sur la voie de desserte de la parcelle considérée, toutes les autres limites séparatives sont des limites séparatives de fond de parcelle.



- *Limite séparative latérale*
- - - - *Limite de fond de parcelle*

Linéaires commerciaux

Les linéaires commerciaux correspondent à des rez-de-chaussée repérés au règlement graphique et destinés exclusivement à certaines destinations visant à renforcer l'offre commerciale de proximité.

Niveau

Le nombre de niveaux d'une construction est indiqué dans le présent règlement sous la forme R+N :

- « R » désigne le rez-de-chaussée qui peut accueillir aussi bien des activités, des équipements que des logements, en fonction du règlement spécifique à chaque zone ;
- « N » désigne le nombre d'étages droits autorisés, en plus du rez-de-chaussée ;

Un niveau doit couvrir la totalité de la superficie du logement : une mezzanine, qui n'en couvre qu'une partie, est un aménagement intérieur qui n'ajoute aucun étage et ne constitue donc pas un niveau.

Dans le cas des terrains en pente, le niveau R correspondra au niveau des accès principaux de chaque construction.

Patrimoine bâti

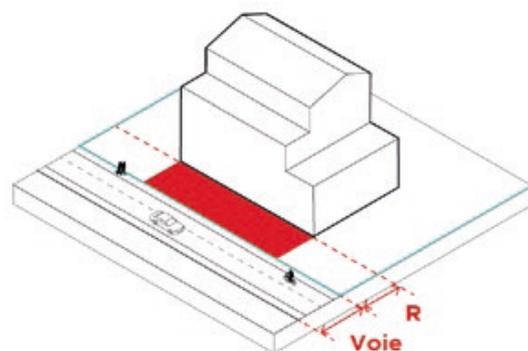
L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au Plan Local d'Urbanisme d'identifier, localiser et protéger des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ces éléments possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Périmètre délimité des abords

Il s'agit d'un périmètre adapté aux enjeux spécifiques de chaque monument historique et de chaque territoire. Ainsi, il vise à protéger les immeubles soient qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou soient qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation ou à sa mise en valeur.

Recul

Distance séparant la construction de l'emprise publique existante ou à créer, ou de la voie. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie, en tout point de la façade de la construction.



Réhabilitation

Toute opération visant à réutiliser une construction existante, avec ou sans changement de destination ou de sous-destination, dans le respect de sa volumétrie, de ses structures et de ses éléments porteurs.

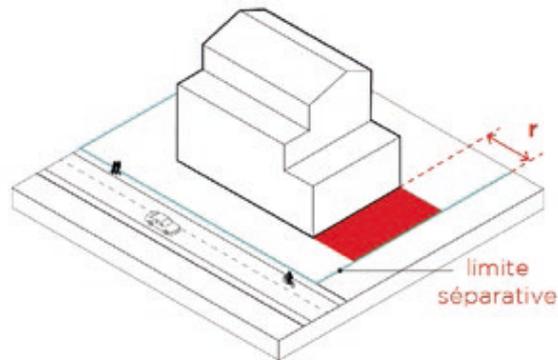
Les réhabilitations ne répondant pas aux conditions cumulatives ci-dessus sont soumises aux règles des constructions nouvelles.

Résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Voir définition de l'habitat atypique ou alternatif.

Retrait

Le retrait est la distance séparant la construction d'une limite séparative. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative en tout point de la construction. Dans les retraits réglementés (distance minimale obligatoire), les saillies peuvent être autorisées dans les conditions précisées au règlement.



Saillie

Dans un retrait, un recul, un alignement ou un espace public, la saillie est un corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade, y compris les éléments fixes, tels que balcons, oriels (bow-windows), auvents, devantures de boutique, etc.

Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Il vise à protéger des villes, villages ou quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présente, d'un point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public.

Les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages, ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur peuvent également être classés.

Les sites patrimoniaux remarquables se sont substitués aux AVAP, ZPPAUP et secteurs sauvegardés.

Stationnement : mutualisation et foisonnement

Un stationnement mutualisé correspond à la réalisation des aires de stationnement sur un seul parking commun à plusieurs constructions.

Le foisonnement correspond à des places de stationnement pouvant être utilisées par plusieurs usagers qui ne sont pas présents simultanément aux mêmes heures de la journée (habitat/commerces ; salle de spectacle/commerces...).

Sol existant

Il désigne la partie superficielle d'un terrain dont le niveau d'origine a déjà été modifié à l'occasion de travaux d'aménagement, de déblaiement ou de remblaiement.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers 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 mètres.
- 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 L111-14 du Code de l'urbanisme – Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015).

Terrain d'assiette du projet

Le terrain d'assiette du projet est constitué par la ou les unités foncières composées d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimitées par les emprises publiques et voies et les autres unités foncières contiguës.

Terrasse/toiture végétalisée

Toiture plate ou à faible pente recouverte d'un substrat végétalisé. Elle présente des avantages sur les plans énergétiques, hydrauliques, phoniques et esthétiques.

Terrain naturel

C'est le niveau du terrain pris comme référence pour le calcul de la hauteur d'une construction. Le terrain naturel désigne la partie superficielle d'un terrain à l'état brut, dont le niveau d'origine n'a pas encore été modifié, ou avant modification par des ouvrages de terrassement, de déblaiement ou de remblaiement ultérieurs.

Unité foncière

Propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Voie

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre incendie, des sentiers, des voies express à partir desquelles aucune opération ne peuvent prétendre à un accès. Il en est de même des voies privées n'existant pas à la date d'approbation du PLU. Au sens du présent règlement, la voie se mesure par sa largeur entre les deux points les plus éloignés du domaine public routier, trottoir compris.

Volume construit

Volume clos et couvert de la ou des constructions.

Zone humide

Il s'agit de terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe y est dominée par des plantes hygrophiles, pendant au moins une partie de l'année.

PARTIE 2 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. REGLES COMMUNES

1.1. Champ d'application

Le présent règlement s'applique à la totalité des communes du territoire de la Communauté de communes du Bazadais. Il vise notamment les travaux, les constructions nouvelles ou existantes, les aménagements dans les conditions de l'article L152-1 du code de l'urbanisme.

1.2. Prescriptions spéciales et d'ordre public

- Article R.111-2 du Code de l'urbanisme : « 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 R.111-4 du Code de l'urbanisme : « 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 ».
- Article R.111-26 du Code de l'urbanisme : « 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 R.111-27 du Code de l'urbanisme : « 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 ».

1.3. Règles applicables en lotissement et permis valant division

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, les règles édictées par le présent PLUi sont appréciées au regard de chaque lot issu de la division (référence à l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme).

1.4. Adaptations mineures et dérogations

Les règles et les servitudes définies par le PLUi ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les adaptations mineures ne concernent que les chapitres "Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère" et "Équipements et réseaux" du présent règlement (article L 152-3 du Code de l'urbanisme).

1.5. Bâtiment détruit ou démoli

Il est rappelé que les dispositions des articles L.111-15 et L.111-23 du Code de l'urbanisme demeurent applicables. Elles permettent, dans les conditions énoncées au Code de l'urbanisme :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli depuis moins de 10 ans ;
- La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien.

1.6. Construction existante non conforme aux règles applicables à la zone

Une autorisation d'occupation du sol ne peut être accordée que pour des travaux qui n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité de ces constructions à l'égard desdites règles.

1.7. Terrain à cheval sur deux zones

Dans le cas où un même terrain est à cheval sur deux zones, il convient d'appliquer distinctement les prescriptions de chacun des règlements de chacune de ces deux zones à la partie du terrain qui y est sise.

Ainsi lorsque le présent règlement limite les possibilités de construction dans une zone à l'extension des constructions existantes, il faut comprendre que cet article autorise les seules extensions des constructions existantes dans cette même zone et, à contrario, qu'il ne permet pas de procéder dans cette zone à l'extension de constructions implantées dans une autre zone.

1.8. Édification de clôtures soumises à déclaration préalable (article R.421-12 du Code de l'urbanisme)

Sur l'ensemble des communes de la Communauté de Communes du Bazadais, l'édification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

1.9. Permis de démolir soumis à autorisation (article R.421-27 du Code de l'urbanisme)

Sur l'ensemble des communes de la Communauté de Communes du Bazadais, 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.

1.10. Emplacement réservé

En application de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, il s'agit d'un terrain réservé au règlement graphique pour la mise en œuvre d'un projet déterminé d'intérêt général (voirie, équipement public, cheminement, corridor écologique, etc.).

Les emplacements réservés sont repérés au document graphique, répertoriés par un numéro de référence, à la pièce n° 3.2.2. Plan des prescriptions, et présenté sous forme de tableau dans la pièce n°3.1.2 Annexe Emplacements Réservés. Sur la liste des emplacements réservés jointe au plan sont mentionnés : numéro, références cadastrales, objet, bénéficiaire, superficie.

1.11. Périmètre de captage d'eau potable

Dans les secteurs relatifs aux périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions de la déclaration d'utilité publique (DUP) annexée. En l'absence de DUP, mais en présence de périmètres de protection validés, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou la sécurité publique au titre de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

1.12. Les secteurs d'intérêt archéologique

Conformément aux dispositions du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans des zones présentant un intérêt archéologique sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, 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, conformément à l'article L531-14 du code du patrimoine.

Selon l'article R111.4 du code de l'urbanisme : « 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 ».

2. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX SECTEURS A RISQUES

Sur les terrains situés dans des secteurs soumis à des risques naturels, industriels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol, afin d'assurer la préservation des biens et des personnes, conformément aux dispositions en vigueur.

Pour leur application, il sera tenu compte du risque existant à la date de dépôt de l'autorisation d'urbanisme.

Ils sont repérés sur le règlement graphique (pièce 3.2.3. Plans des prescriptions- Risques).

2.1. Risques d'inondation

2.1.1. Le risque de débordements des cours d'eau

Les études relatives à l'Atlas des Zones Inondables et de l'espace de mobilité du Ciron traduisent la connaissance du phénomène des inondations par débordement dans les secteurs les plus exposés du Ciron et de ses principaux affluents. Ces informations sont reportées dans le règlement graphique (pièce 3.2.3. Plans des prescriptions- Risques).

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque d'inondation lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène :

Au sein de ces secteurs, afin de ne pas aggraver l'exposition aux inondations :

- Toute nouvelle construction à vocation de logement est interdite.
- Toute extension de bâtiment existant est interdite, sauf si le porteur de projet peut démontrer par une étude topographique que l'implantation se situe à minima à 2 m au-dessus du lit mineur ou se situe à l'extérieur du lit majeur du Ciron ou de ses affluents ;
- Toute construction à vocation d'hébergement est interdite, sauf si le porteur de projet peut démontrer par une étude topographique que l'implantation se situe à minima à 2 m au-dessus du lit mineur ou se situe à l'extérieur du lit majeur du Ciron ou de ses affluents et à condition que :
 - Le seuil de la construction se situe à 0,5 m au minimum au-dessus du sol naturel ;
 - Sa surface ne dépasse pas 30 m² au maximum et que la construction soit démontable ;
 - Il s'agisse d'une occupation temporaire.

- L'adaptation ou la réfection de bâtiments existants pour la mise hors d'eau des personnes, des biens et des activités est autorisée, lorsque ces travaux n'ont pas pour objet la création de logement supplémentaire ;
- Les sous-sols enterrés ou semi-enterrés sont interdits ;
- La construction de piscine enterrée est autorisée si celle-ci est matérialisée par des piquets délimitant la construction ;
- Les clôtures et murs doivent être limités et ne pas gêner l'écoulement des eaux en cas d'inondation. Les clôtures et murs pleins perpendiculaires au sens de l'écoulement sont interdits ;
- Les exhaussements et les remblais seront autorisés à la condition qu'ils soient strictement nécessaires aux besoins de rehausse des constructions autorisées pour des raisons de mise en sécurité par rapport au risque d'inondation ou aux travaux de lutte contre les inondations ou à la gestion des eaux pluviales.

2.1.2. Le risque de remontée de nappes

L'aléa « remontée de nappe » peut être associé à un autre aléa (débordement de cours d'eau ou ruissellement) ou isolé. Ces informations sont reportées dans le règlement graphique (pièce 3.2.3. Plans des prescriptions- Risques).

- Dans le cas où cet aléa est associé à un autre, il convient de se référer aux aléas débordement de cours d'eau, ci-dessus ;
- Dans le cas où cet aléa est isolé, voir le paragraphe ci-après.

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène :

- **Dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte** ("zone potentielle sujette au débordement de nappe") :
 - il est imposé à toute nouvelle construction de rehausser le plancher utile ou premier plancher de bâtiment de 0,30 mètres au minimum par rapport à la côte du terrain naturel avant tout décaissement;
 - la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré est interdite.
- **Dans le cas d'une sensibilité moindre** ("zone potentielle sujette aux inondations de caves"), il est recommandé de ne pas créer de sous-sols et d'appliquer une cote de premier plancher surélevée de 0,3 mètres au minimum.

2.1.3. Le risque de ruissellement

Le ruissellement est la circulation de l'eau qui se produit sur les versants en dehors du réseau hydrographique lors d'un événement pluvieux. Ces informations sont reportées dans le règlement graphique (pièce 3.2.3. Plans des prescriptions- Risques).

Les terrains du bassin versant sur lesquels l'eau ne s'infiltré plus et ruisselle sont appelés « **zones de production** » (ou « zones d'influence des ruissellements »). Selon la morphologie du terrain, l'eau peut se concentrer en rigoles ou ravines le long de la plus grande pente et

peut marquer temporairement sa trace : il s'agit de talwegs ou « axes d'écoulement principaux ». Ces axes d'écoulement principaux peuvent aussi être constitués par des voiries.

Les zones de production ne connaissent pas forcément d'inondations mais participent à la formation de celles-ci plus en aval. Aussi les dispositions auront pour objectif de mettre les constructions en sécurité par rapport à la lame d'eau qui passe sur le terrain, et d'être attentifs aux aménagements afin de ne pas venir aggraver le risque en aval.

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque de ruissellement lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène :

- Pour les nouvelles constructions dont les terrains se situent à un niveau inférieur à une voie routière ouverte à la circulation, atteignant un différentiel de 0,5 m de hauteur de déficit :
 - Il est imposé de rehausser le plancher utile ou premier plancher de bâtiment de 0,30 mètres au minimum par rapport à la côte du terrain naturel avant tout décaissement ;
 - La création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré est interdite ;
 - Les clôtures et murs doivent être limités et ne pas gêner l'écoulement des eaux en cas d'inondation. Les clôtures et murs pleins perpendiculaires au sens de l'écoulement sont interdits
 - Il est imposé d'orienter l'entrée de façon à ne pas intercepter les eaux de ruissellement ;
- Pour les constructions ou les terrains se situant à un niveau supérieur d'une voie routière ouverte à la circulation, atteignant un différentiel d'au moins 0,5 m de hauteur, et situé dans une bande de ruissellement :
 - Il est imposé de rehausser le plancher utile ou premier plancher de bâtiment de 0,30 mètres au minimum par rapport à la côte du terrain naturel avant tout décaissement ;
 - La création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré est fortement déconseillée.

2.2. Le risque incendie et feux de forêt

Les massifs forestiers aquitains sont considérés comme des zones exposées aux incendies. Le massif des Landes de Gascogne, composé majoritairement de pins maritimes, est tout particulièrement concerné par ce risque. Ces informations sont reportées dans le règlement graphique (pièce 3.2.3. Plans des prescriptions- Risques).

La prise en compte de ces risques se traduit dans le PLUi par la volonté marquée de limiter le développement de l'habitat dans les secteurs d'écart et d'imposer dans les secteurs urbanisés et à urbaniser des règles de recul qui permettent le passage des engins de secours autour des bâtiments.

En application de l'article R 111-3 du Code de l'Urbanisme : si une construction ou une opération d'aménagement, réalisée d'un seul tenant ou par tranches, est située en zone d'aléa fort ou moyen en zone d'interface définie par la carte de l'aléa de l'atlas départemental du risque incendie de forêt consultable en annexe du présent dossier de PLUi, sa réalisation pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

- **En zone "A" (Agricole) et "N" (Naturelle et forestière)** : la construction doit être implantée à une distance de 12 mètres minimum d'un espace boisé (cf lexique). De même au sein des STECAL des zones A et N, les constructions devront respecter un recul de 12 m avec minimum d'un espace boisé ;
- **En zone "U" (urbaine)** : la construction autorisée devra être implantée à plus de 7 mètres des limites d'un boisement ;
- **En zone "AU" (A urbaniser)** : deux niveaux de mesures ont été définis selon le contexte boisé et forestier attenant au terrain d'assiette de l'opération d'aménagement :
 - **Le niveau renforcé** : il s'applique dès lors que le terrain d'assiette de l'opération d'aménagement est contigu à un ensemble boisé majeur, dont l'essence de pins représente 50 % de sa composition, et qu'il est relié au reste du massif forestier communal, c'est à dire qu'il n'existe pas de rupture de la couverture boisée supérieure à 100 m ou la présence d'un pare-feu dans un périmètre de 250 m sur la périphérie exposée du site d'implantation. Dans ce cas, il conviendra de réaliser préalablement à l'opération d'aménagement :
 - Une bande inconstructible et déboisée, d'une largeur de 12 m réalisée hors des futurs lots et sur l'ensemble du périmètre mitoyen du massif forestier. En complément et adossé à cette première bande, sera ajoutée une bande, inconstructible et déboisée, supplémentaire de 8 m pris sur les lots la bordant ;
 - Une bande de roulement périmétrale d'une largeur de 4 m comportant des accotements de part et d'autre de 1 m de large, insérée dans la bande inconstructible. Elle devra comprendre des accès normalisés tous les 500 m ;
 - Une lisière de feuillus sera plantée en limite extérieure de cette bande inconstructible.
 - **Le niveau normal** s'applique dans les autres cas, dès lors qu'il ne s'agit pas d'un boisement de type "urbain" inférieur à 0,5 ha enerré dans le tissu bâti ou entouré d'espace agricoles cultivés. Dans ce cas, les mesures suivantes s'appliquent :
 - La construction autorisée devra être implantée à plus de 12 mètres des limites d'un boisement. Les opérations d'aménagement sont admises sous réserve de créer une bande inconstructible de 12 mètres minimum entre les constructions et le boisement, avec 6 mètres en dehors des lots (tout en restant sur l'assiette du projet) ;
 - À ces mesures s'ajoute lorsque la zone à urbaniser est au contact d'espaces naturels non agricoles (forêt, landes, bois, friches), l'obligation de mettre en place une bande de roulement périmétrale d'une largeur

de 4 m et des accotements de part et d'autre de 1 m de large, hors fossés, englobant l'ensemble des bâtiments, équipements ou ouvrages projetés et disposant d'un accès normalisé à la forêt tous les 500 m.

Ces règles s'imposent également pour les extensions de constructions existantes.

Cette prescription s'impose pour tout boisement considéré comme un espace boisé, répondant aux critères précisés dans le lexique du règlement du PLUi.

Il est rappelé l'obligation de débroussaillage : dans les zones situées à moins de 200 mètres de bois et forêts s'applique l'obligation de débroussaillage, aux abords des constructions sur une profondeur de 50 mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès sur une profondeur de 2,5 mètres de part et d'autre de celles-ci. Ces obligations concernent toute végétation (fougères, ronces ...) à l'exclusion toutefois des arbres et arbustes, dès que le sol en est recouvert, et dès lors que la continuité du couvert végétal génère un risque d'incendie.

2.3. Le risque de retrait-gonflement des sols

Le risque de retrait-gonflement des sols, lié à la présence d'argiles dans le sol. Ces informations sont reportées dans le règlement graphique (pièce 3.2.3. Plans des prescriptions-Risques). Deux niveaux d'aléas sont reportés : le niveau moyen et le niveau fort.

Le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux provoque des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement les constructions d'habitation individuelles (fissures, tassements, distorsions de portes et fenêtres, ruptures des canalisations enterrées, ...).

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation.

À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés à un aléa fort ou moyen de prendre en compte ces prescriptions :

- De réaliser une étude géotechnique sur la parcelle ;
- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation ;
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène ;
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux ;
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

2.4. Les risques de mouvement de terrain

Un mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol ; il est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Il regroupe des phénomènes d'instabilité de pente et du sous-sol liés soit à des processus naturels (processus lents de dissolution ou d'érosion favorisés par l'action de l'eau), soit à des actions anthropiques (travaux d'aménagement du territoire, carrières souterraines). Ces informations sont reportées dans le règlement graphique (pièce 3.2.3. Plans des prescriptions- Risques).

À ce titre, en application de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés à ces deux aléas de prendre en compte ces prescriptions :

- Interdiction d'y édifier toute nouvelle construction (principale et annexe) ;
- Interdire de réaliser toute extension de construction existante (principale et annexe).

2.5. Les risques de pollutions des sols sur des sites anciennement exploités ou accueillant encore des activités industrielles ou de services

Il existe des sites industriels actuels et anciens, ainsi que d'activités de services qui ont pu pendant leur période d'activité occasionner une pollution des sols. Ces informations sont reportées dans le règlement graphique (pièce 3.2.3. Plans des prescriptions- Risques).

Afin de réduire les risques sanitaires liés à la réutilisation d'un site dont le sol est avéré ou suspecté d'une pollution des sols en raison de l'activité exercée présente ou passée, le pétitionnaire de ce site devra prouver la compatibilité de son projet avec l'état du sol.

Ainsi, en vertu de l'article L.556-2 du code de l'environnement, les projets de construction ou de lotissement prévus dans un secteur d'information sur les sols tel que prévu à l'article L.125-6 du code de l'environnement font l'objet d'une étude des sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols actuellement constaté.

Pour les projets soumis à un permis de construire ou d'aménager, le maître d'ouvrage fournit dans le dossier de demande de permis une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols et de sa prise en compte dans la conception du projet de construction ou de lotissement. Cette attestation doit être établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués ou équivalent, conformément à la norme NF X31-620-2 « Qualité du sol - Prestations de services relatives aux sites et sols pollués - Partie 2 : exigences dans le domaine des prestations d'études, d'assistance et de contrôle » définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement.

Pour les terrains, dont la pollution est avérée et encore non traitée, il est interdit :

- Tout changement de destination d'un bâtiment à vocation d'équipement public, de logement ou à devenir un Établissement Recevant du Public (ERP) ;

- La construction de bâtiments à vocation d'équipement public, de logement ou à devenir un Établissement Recevant du Public (ERP).

3. PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU PATRIMOINE BATI, NATUREL ET PAYSAGER

Il s'agit des règles applicables sur les éléments du patrimoine recensés dans le cadre du PLUi, au titre des articles L.151-19, L.151-23, L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme. Ces informations sont reportées dans le règlement graphique (pièce 3.2.2. Plans des prescriptions).

3.1. Le patrimoine écologique lié à la trame verte et bleue

3.1.1. Les zones humides

Les zones humides sont repérées au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour leur rôle écologique. Ces informations sont reportées dans le règlement graphique (pièce 3.2.2. Plans des prescriptions). En outre, pour les communes appartenant au périmètre du Sage Garonne, le projet devra être compatible avec la règle 1 du règlement du Sage Vallée de la Garonne.

Il s'agit de préserver l'alimentation en eau de la zone humide, à travers les mesures suivantes :

- Conserver son dispositif d'alimentation hydraulique ;
- Ne pas modifier ou risquer de modifier, par du drainage, des remblais, ..., les conditions topographiques et hydrauliques de son alimentation par les eaux superficielles ou souterraines ;
- En cas de modification, organiser une complète restitution de ces conditions aux abords de la zone humide ou mare naturelle concernée ;
- À défaut de le conserver, lui substituer un nouveau dispositif assurant pour la mare artificielle concernée une alimentation hydraulique identique ;
- Conserver la faculté pour la faune d'accéder depuis ces espaces de fonctionnalité aux territoires naturels.
- **Sont interdits :**
 - Toute construction ou installation nouvelle, usage et affectation du sol à l'exception :
 - De ceux liés à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu ;
 - Des serres-tunnels et des tunnels agricoles à vocation maraîchère ;
 - De la réhabilitation dans le volume existant des constructions existantes ;
 - Le drainage, les remblaiements et déblaiements, le dépôt ou l'extraction de matériaux, à l'exception des travaux et ouvrages nécessaires au maintien en

l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide, ainsi qu'à la protection contre les risques naturels.

- L'imperméabilisation totale ou partielle du sol.
- **Sont autorisés :**
 - En application de la Déclaration d'Utilité Publique relative à la création des deux nouvelles lignes Bordeaux-Dax et Bordeaux-Toulouse, toutes les constructions et installations, exhaussements et affouillements du sol liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire sont autorisés.

3.1.2. Les réservoirs de biodiversité majeurs

Les réservoirs de biodiversité majeurs, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme sont protégés. Ces informations sont reportées dans le règlement graphique (pièce 3.2.2. Plans des prescriptions).

Ils demeurent inconstructibles, sauf dans les cas particuliers énumérés ci-après, et à condition de ne pas porter une atteinte irréremédiable à la fonctionnalité écologique des milieux, et de limiter au strict nécessaire l'aménagement d'espaces imperméabilisés (bitumés, enrobés, ou bétonnés).

- **Sont autorisés :**
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou à des travaux de protection ou de réduction contre un risque naturel ;
 - Les constructions, travaux, installations et ouvrages divers publics ou d'intérêt collectifs à condition d'être nécessaires à l'entretien, la découverte, et à la mise en valeur du patrimoine naturel ;
 - En application de la Déclaration d'Utilité Publique relative à la création des deux nouvelles lignes Bordeaux-Dax et Bordeaux-Toulouse, toutes les constructions et installations, exhaussements et affouillements du sol liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire sont autorisés.
- **Sont interdits :**
 - La construction de parcs photovoltaïques au sol, quelle que soit leur superficie ;
 - L'implantation d'éoliennes ou d'aérogénérateurs.

Dans le cas d'une destruction justifiée, le bosquet, l'alignement ou la haie détruit(e) doit être remplacé(e) par des plantations équivalentes par leur nombre et leur nature (essence similaire ou locale et pas mono-spécifique). La nouvelle plantation doit avoir lieu au sein du même réservoir et dans un rayon de 500 mètres autour de l'élément détruit.

3.1.3. Les réservoirs de biodiversité complémentaires

Les réservoirs de biodiversité complémentaires, repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, visent à préserver la végétation existante ou en

cours de développement sur des espaces pas ou faiblement aménagés. Ces informations sont reportées dans le règlement graphique (pièce 3.2.2. Plans des prescriptions).

- **Sont autorisés :**

- Lorsqu'ils recouvrent des zones agricoles :
 - Des serres-tunnels et des tunnels agricoles à vocation maraîchère ;
 - Les nouveaux bâtiments agricoles ou forestiers, implantés dans un rayon de 50 mètres délimité à partir d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi et sous condition de ne pas dépasser 100 m² d'emprise au sol ;
 - Les extensions de bâtiments agricoles existants dans une limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire, au maximum ;
 - Le changement de destination des bâtiments existants identifiés au document graphique ;
- L'emprise au sol dédié à la construction de piscine ou bassin de natation ne pourra excéder 40 m² (bassin et plages) ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou à des travaux de protection ou de réduction contre un risque naturel ;
- Les constructions, travaux, installations et ouvrages divers publics ou d'intérêt collectifs à condition d'être nécessaire à l'entretien, la découverte, et à la mise en valeur du patrimoine naturel ;
- En application de la Déclaration d'Utilité Publique relative à la création des deux nouvelles lignes Bordeaux-Dax et Bordeaux-Toulouse, toutes les constructions et installations, exhaussements et affouillements du sol liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire sont autorisés.

- **Sont interdits :**

- La construction de parcs photovoltaïques au sol, quelle que soit leur superficie ;
- L'implantation d'éoliennes ou d'aérogénérateurs.

Les autres règles de constructibilité en vigueur sont gérées par le règlement de la zone dans laquelle ils se situent.

En cas de destruction d'une haie, il est obligatoire de planter au préalable à minima la même longueur de haie présentant des caractéristiques au moins équivalentes en termes d'implantation (par rapport à la pente et au réseau hydrographique), de diversité spécifique, utilisant des essences locales, au sein du même réservoir de biodiversité.

3.1.4. Les corridors écologiques terrestres

Des secteurs naturels accueillant des végétaux supports de continuités écologiques (haies, bosquets, alignements d'arbres, pelouses, boisements) constitutifs de la trame verte sont identifiés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces

informations sont reportées dans le règlement graphique (pièce 3.2.2. Plans des prescriptions).

Ces espaces sont protégés car ils visent à créer des jonctions entre les différents réservoirs de biodiversité, afin de créer des couloirs de déplacements nécessaires pour la faune et la flore.

- **Sont autorisés :**
 - En application de la Déclaration d'Utilité Publique relative à la création des deux nouvelles lignes Bordeaux-Dax et Bordeaux-Toulouse, toutes les constructions et installations, exhaussements et affouillements du sol liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire sont autorisés.
- **Sont autorisés**, à condition de ne pas porter atteinte aux entités végétales constituant ces espaces ni de conduire à leur segmentation ou à leur coupure :
 - À l'exception des enclos d'élevage et celles des piscines, toutes les autres clôtures doivent être perméables à la petite faune (grillages à mailles larges, ouvertures au pied de clôture, barrières en bois à croisillons, etc.) ;
 - En cas de destruction d'une haie, il est obligatoire de planter au préalable à minima la même longueur de haie présentant des caractéristiques au moins équivalentes en termes d'implantation (par rapport à la pente et au réseau hydrographique), de diversité spécifique, utilisant des essences locales, au sein du même corridor écologique terrestre.
 - Lorsque ces corridors se situent sur des zones agricoles :
 - Les nouveaux bâtiments agricoles ou forestiers, implantés dans un rayon de 50 mètres délimité à partir d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUi et sous condition de ne pas dépasser 100 m² d'emprise au sol ;
 - Les extensions de bâtiments agricoles existants dans une limite de 100 m² d'emprise au sol supplémentaire au maximum ;
 - Le changement de destination des bâtiments existants identifiés au document graphique ;
 - L'emprise au sol dédiée à la construction de piscine ou bassin de natation ne pourra excéder 40 m² (bassin et plages) ;
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ou à des travaux de protection ou de réduction contre un risque naturel ;
 - Les constructions, travaux, installations et ouvrages divers publics ou d'intérêt collectifs à condition d'être nécessaires à l'entretien, la découverte, et à la mise en valeur du patrimoine naturel ;
- **Sont interdits :**
 - La construction de parcs photovoltaïques au sol, quelle que soit leur superficie ;
 - L'implantation d'éoliennes ou d'aérogénérateurs.

Les autres règles de constructibilité en vigueur sont gérées par le règlement de la zone dans laquelle ils se situent.

3.1.5. Les corridors aquatiques

Les cours d'eau remarquables constitutifs de la trame bleue, identifiés au plan graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, sont protégés ainsi que leurs ripisylves. Ces informations sont reportées dans le règlement graphique (pièce 3.2.2. Plans des prescriptions). Les bandes tampons cartographiées au document graphique de part et d'autre de ces cours d'eau sont inconstructibles.

Sans empêcher l'entretien normal des cours d'eau, ruisseaux et ripisylves, le caractère naturel (boisé, arbustif ou enherbé) des ripisylves doit être préservé.

Cette disposition ne s'applique pas au sein des zones urbaines si un alignement bâti est déjà constitué au sein de la bande tampon (cartographiées au document graphique). La limite de la bande tampon inconstructible est alors calée sur le front bâti existant.

- **Sont autorisés :**

- En application de la Déclaration d'Utilité Publique relative à la création des deux nouvelles lignes Bordeaux-Dax et Bordeaux-Toulouse, toutes les constructions et installations, exhaussements et affouillements du sol liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire sont autorisés.

3.2. Le patrimoine végétal et paysager

3.2.1. Les parcs, jardins, arbres et boisements, haies et alignement d'arbres

Les éléments du patrimoine végétal sont repérés et protégés au plan graphique au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme pour leurs qualités paysagère et environnementale. Ces informations sont reportées dans le règlement graphique (pièce 3.2.2. Plans des prescriptions) et font l'objet de fiches annexées au règlement écrit (pièce 3.1.3 Annexe patrimoine bâti, paysager et naturel).

Ils recouvrent des parcs arborés, arbres isolés, des alignements d'arbres, des haies, des ripisylves, des bosquets ou des boisements.

La coupe et l'abattage d'arbres repérés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable, sauf dans des cas exceptionnels listés dans le code de l'urbanisme (art R.421-23-2) et liés à la sécurité des biens et des personnes, ou à la gestion forestière.

La protection des alignements d'arbres, haies, ripisylves ordonnances végétales et linéaires végétalisés repérés au document graphique porte sur le principe d'alignement, en tant qu'ensemble, et non sur les arbres considérés individuellement. La coupe ou l'abattage d'un ou plusieurs de ces arbres, ainsi que des interruptions ponctuelles, ne sont autorisés que lorsqu'ils sont nécessaires pour la réalisation d'un projet d'aménagement et, à titre exceptionnel, lorsqu'ils n'affaiblissent pas de manière significative l'effet d'alignement et de

continuité initial. Les individus atteints de vieillissement ou de maladie qui nuisent à la qualité d'ensemble de l'alignement urbain, peuvent être remplacés par une autre espèce, adaptée aux contraintes du site, tout en maintenant un houppier et un port similaires. Les réhabilitations doivent permettre de garder l'homogénéité de développement, avec des plantations de même génération. De nouveaux alignements peuvent être créés, en complément d'alignements d'arbres existants, pour participer à la composition de l'espace public ou accompagner une perspective.

La suppression accidentelle ou intentionnelle :

- D'un arbre protégé entraîne l'obligation de replanter un arbre plus jeune et d'essence comparable en termes de houppier et de port, sur la même localisation ;
- D'un boisement ou bosquet protégé entraîne l'obligation de replanter un boisement composé d'essences variées, locales ou adaptées au site ;
- D'un alignement d'arbres, d'une haie agricole ou ripisylve protégé entraîne l'obligation de replanter une haie composée d'essences variées, locales ou adaptées au site, et à feuilles caduques.

3.2.2. Le régime des espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont repérés au règlement graphique. Ils peuvent recouvrir, un arbre isolé, un boisement, un bosquet, une ripisylve ou une haie. Ces informations sont reportées dans le règlement graphique (pièce 3.2.2. Plans des prescriptions).

Les EBC sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du code de l'urbanisme. Il peut s'agir d'Espaces Boisés Classés à créer, afin de marquer une limite stratégique par exemple.

Toute coupe ou abattage est soumis à déclaration préalable.

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 de boisements.

Le recouvrement du sol par tous matériaux imperméables (ciment, bitume, sable stabilisé compacté, ...) ainsi que les remblais y sont interdits.

Les alignements d'arbres, ordonnances végétales et linéaires végétalisés soumis au régime des EBC sont remplacés si nécessaire, lorsque les individus atteints de vieillissement ou de maladie nuisent à la qualité d'ensemble de l'alignement urbain. Ces arbres peuvent alors être remplacés par une autre espèce adaptée aux contraintes du site, tout en maintenant un houppier et un port similaires.

La suppression d'un boisement ou bosquet, alignement d'arbres, haie agricole ou ripisylve protégée entraîne la prise en compte des obligations cumulatives suivantes de :

- Replanter/ reboiser à surface équivalente à la surface perdue en m² ou en ha ;
- Respecter la densité végétale en présence : exemple si 3 arbres sont à côté l'un de l'autre ne pas replanter 3 arbres isolés ;

- Replanter le même nombre d'arbres et espèces végétales. Toutefois, si le patrimoine végétal initial est mono spécifique privilégier la replantation d'essences et espèces variées et locales (par exemple des haies vives qui favorisent la biodiversité).

3.2.3. Les points de vue remarquables

Des perspectives majeures et des vues structurantes sur le bâti et sur le paysage sont repérés au document graphique sont protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme pour leur qualité paysagère. Ces informations sont reportées dans le règlement graphique (pièce 3.2.2. Plans des prescriptions) et font l'objet de fiches annexées au règlement écrit (pièce 3.1.3 Annexe patrimoine bâti, paysager et naturel).

Cette disposition permet la délimitation d'un champ visuel à protéger pour préserver les perceptions lointaines vers les éléments bâtis ou paysagers remarquables.

Dans le cas où un terrain est concerné par la protection d'un cône de vue, les constructions sont autorisées sous réserve du maintien de la qualité de la vue vers le patrimoine bâti ou paysager remarquable.

3.3. Le patrimoine bâti

3.3.1. Dispositions générales

Des éléments de bâti ancien et du patrimoine vernaculaire sont repérés au règlement graphique et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Ces informations sont reportées dans le règlement graphique (pièce 3.2.2. Plans des prescriptions).

Cet inventaire s'appuie également sur un descriptif de chaque élément, réalisé sous forme de fiches descriptives annexées à ce règlement (pièce 3.1.3 Annexe patrimoine bâti, paysager et naturel).

Cette protection s'appuie sur des prescriptions générales et particulières qui fixent les conditions de préservation et de protection de ce patrimoine bâti. Ces dernières s'opèrent par catégories d'édifice, typologie de construction ou familles d'ensemble bâti.

Les règles édictées ci-après s'appliquent nonobstant toute disposition contraire des règles communes (dans les dispositions générales du règlement) et des règlements de zone.

La démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti protégé doit être précédée d'un permis de démolir.

Les bâtiments remarquables doivent être conservés et restaurés. Néanmoins, certaines interventions et évolutions sont possibles sous conditions tels que définies dans le tableau ci-dessous :

Type d'interventions	Mesures
Démolition	<p>La démolition des bâtiments inventoriés et repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est soumise à autorisation.</p> <p>Les démolitions partielles ou totales peuvent être autorisées pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Supprimer les parties dénaturant les bâtiments originels ; • Suite à un sinistre (incendie, explosion, inondation) ayant détruit l'objet à plus de 50 % de son volume ; • Améliorer les conditions d'hygiène ou de sécurité, suivant justifications ; • Suite à une expertise, sur le fondement de problèmes structurels menaçant la sécurité des occupants ou des usagers les lieux.
Extension	<p>Les extensions seront possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de la composition de l'ensemble du bâtiment. Toute évolution se réalisera dans le respect de la construction traditionnelle (structure de toit, proportions, couleurs, matériaux, protection des décors et modénatures), sans exclure un traitement contemporain, tout en soignant les jonctions entre parties anciennes et modernes.</p> <p>Les extensions se feront de manière privilégiée par prolongement de la toiture latérale ou à l'arrière (croupe).</p> <p>Les extensions seront limitées à 30 % de la surface de plancher existante, sans pouvoir excéder une surface totale cumulée de 250 m² après réalisation durant la mise en œuvre du PLUi.</p>
Surélévation	Les surélévations sont interdites.
Structure et volume	Respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment.

Type d'interventions	Mesures
Caractéristiques architecturales du bâtiment	<p>Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, l'ordonnancement de la façade et les éléments de détails architecturaux. La composition architecturale des façades doit être respectée, notamment lors de création de nouvelles ouvertures dont les alignements et les proportions devront être réalisés en harmonie avec celles des ouvertures existantes.</p> <p>Respecter et mettre en valeur les détails architecturaux remarquables tels que les modénatures.</p> <p>Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de mettre en valeur les éléments répertoriés pour les bâtiments faisant l'objet d'une fiche ou supposés (pour les bâtiments ne faisant pas l'objet d'une fiche) et de remédier aux altérations qu'il a subies.</p>
Matériaux	Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale.
Éléments techniques	Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère : isolation par l'extérieur, équipement divers en façade et toiture.
Espaces libres	<p>Il convient d'assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats des bâtiments répertoriés un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.</p> <p>La cohérence et la concordance entre le bâti et ses abords doivent être prises en compte dans tout projet, en atténuant les divisions potentiellement créées par du morcellement foncier. Il convient de respecter les règles particulières qui s'appliquent aux éléments paysagers à protéger (<i>voir les règles applicables à chaque zone § Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</i>).</p>
Installations d'équipement de productions d'énergies renouvelables	Les panneaux solaires doivent être non visibles depuis l'espace public de la façade principale. Les capteurs solaires peuvent être autorisés sur les toitures non visibles depuis l'emprise publique ou voie. Ils doivent être intégrés afin de minimiser leur impact dans l'environnement bâti.

3.3.2. Les éléments architecturaux bâtis

3.3.2.1. Les airiaux

A. Description

L'airial est une forme d'habitat héritée de la société agro-pastorale vivant dans les Landes de Gascogne avant la plantation massive de pins, lorsque le territoire était encore couvert de vastes landes marécageuses. Même si la société agro-pastorale a aujourd'hui complètement disparu, il reste dans le paysage des traces héritées de cette société. Ainsi on retrouve au cœur des paysages forestiers des groupes d'habitations isolées implantés sur des espaces semi-ouverts : les airiaux.

L'airial était une terre communautaire, vaste prairie arborée de quelques bouquets de chênes. On y retrouvait la maison de maître, la maison du métayer, la grange, le poulailler, le four à pain, le puits, etc.

La libre circulation des bêtes et des personnes y était convenue. Plusieurs airiaux contigus formaient des quartiers. L'ensemble des constructions et des espaces libres existent encore pour la plupart et constituent un patrimoine bâti et paysager identitaire remarquable à préserver.

Au niveau de l'organisation du bâti, le corps principal de ferme constituant également le logement trônait au milieu de cette clairière arborée en périphérie, les dépendances se distribuaient autour à bonne distance car elles abritaient les animaux d'élevage.

B. Prescriptions

- Assurer la préservation des **arbres remarquables**.
- Les **chemins de desserte** ne devront en aucun cas recevoir un revêtement bitumé ou bétonné ; il est recommandé qu'ils soient constitués de graves calcaires concassés. Leurs accotements resteront enherbés et traités de façon sobre ; la récupération des eaux pluviales pourra être traitée sous forme de noue.
- Les **bâtiments annexes aux habitations** tels que garage, abris de jardin, seront traités à base de bardages verticaux en bois ou revêtus de voliges avec couvre-joint disposées verticalement. Le bois sera de teinte naturelle non revêtu d'une lasure ton bois. Les toitures seront traitées avec deux versants couverts en tuile canal ou tuile dite de Marseille selon la pente des toits.
- Les **clôtures** ne sont pas obligatoires. Toutefois, lorsqu'elles sont nécessaires et afin de préserver l'ouverture visuelle caractéristique de la typologie de l'airial, elles devront respecter les dispositions suivantes :
 - Prioritairement, les clôtures seront intégrées de manière à constituer un espace clos autour d'une fonction (habitation, piscine, potager, ...), implanté dans l'espace ouvert que constitue l'airial. Dans ce cas, elles seront traitées soit avec une clôture à base de lattes de bois verticales dite « clôture girondine », soit avec un grillage métallique excluant les potelets béton. Dans les deux cas, la hauteur de la clôture n'excèdera pas 1,50 m.

- Tant en limites d'emprises publiques qu'en limites séparatives, les clôtures seront constituées soit d'un fossé traditionnel (Barrat) avec dougue pouvant être plantée d'essences champêtres (arbres et arbustes) soit d'un grillage métallique excluant les potelets béton d'une hauteur n'excédant pas 1,50 m et pouvant être ponctuellement et de manière aléatoire accompagné d'arbustes d'essences champêtres à port libre (non taillé) afin de préserver les points de vue sur les jardins.

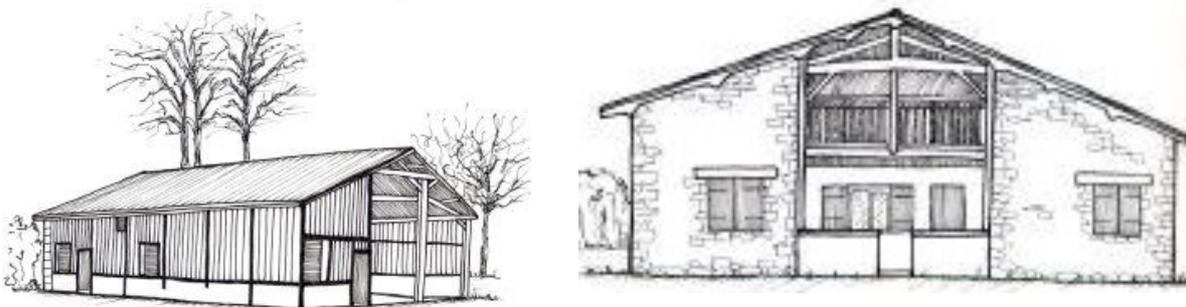
3.3.2.2. Les fermes

A. Description

Les fermes sont implantées en haut de pente ou sur le plateau. Elles sont composées de plusieurs bâtiments en cohérence. Autour de la ferme sont présentes les annexes aux formes massives (chais, étables, séchoirs à tabac).

Dans le Bazadais, l'architecture est influencée par les Landes. La ferme bazadaise est généralement en R+1 (combles), entourée d'annexes aux formes massives (chais, étables, séchoirs à tabacs) et possède des toitures longues, à pente douce. Elle s'implante sur le plateau ou dans le tiers supérieur de la rupture de pente.

L'influence landaise se fait sentir au Sud du territoire avec les prémisses de bourgs clairières et des maisons de type landais : à ossature bois apparente, remplis de torchis, peintes à la chaux blanche et recouvertes de tuiles fabriquées localement. La maison landaise est munie d'un toit à trois pans en "queue de palombe".



B. Prescriptions

- Conserver les éléments caractéristiques des fermes du Bazadais notamment les auvents sur les façades principales. Ceux-ci pourront tout de même être fermés par une façade vitrée dans le cadre de rénovations.
- Garder l'ordonnement de la façade et limiter la création d'ouverture. Les nouvelles ouvertures devront reprendre le gabarit (dimensions et typologie) des ouvertures déjà existantes sur la façade.
- Les éléments à colombages présents sur les façades d'une ferme landaise devront être conservés dans le cadre d'un projet de rénovation.
- Lorsqu'une extension de la ferme s'avère nécessaire, celle-ci devra respecter les volumétries du bâtiment d'origine et ne devra pas compromettre l'aspect architectural global.

3.3.2.3. Les maisons Girondines

A. Description

i. Typologie commune

Il s'agit de maisons avec une architecture influencée par celle de l'aire bordelaise. Sa typologie est liée à l'histoire, a évolué au cours des temps et s'est adaptée à l'agriculture et au niveau social des habitants.

La hiérarchie sociale a fait apparaître 3 types de « maisons girondines » : la maison de bordier (le simple ouvrier agricole), la maison du vigneron ou du paysan, plus ou moins haute et grande (avec son chai, son grenier et parfois des granges) et enfin la maison de maître, maison à étage avec une façade ordonnée ; c'est cette dernière que l'on appelle traditionnellement la girondine.

Le bâtiment est construit avec une maçonnerie en moellons souvent enduits de chaux et l'encadrement des ouvertures et les chaînages d'angles en pierre de taille. La toiture est à deux ou quatre pans, selon le positionnement du bâti (en ordre continu ou isolé), en tuile canal et le faitage est généralement parallèle à la rue.



ii. Les sous-types

La maison de bordier : maison composée d'un rez-de-chaussée abritant une salle commune avec la façade principale en longueur souvent orientée sud/sud-est. Un chai se trouve souvent à l'arrière de l'habitation.

La maison du vigneron : cette maison dispose, elle aussi, d'une façade orientée au sud ou au sud-est mais, en plus du chai et de la salle commune, elle comporte une, voire plusieurs chambres. Au-dessus du rez-de-chaussée, un grenier, et parfois un étage aménagé. Le bâtiment est également construit avec une maçonnerie en moellons souvent enduits de chaux et l'encadrement des ouvertures et les chaînages d'angles en pierre de taille, une génoise simple ou double peut apparaître en limite de toiture.

La maison de maître : maison de style classique plus soignée et confortable que celle du vigneron, elle comporte souvent un étage. Les chambres sont à l'étage et la façade accueille des éléments des maisons bourgeoises : cinq travées minimum disposées symétriquement en fonction de la porte d'entrée. Plusieurs éléments de décor marquant le niveau social du propriétaire sont présents : portail, porte, corniches moulurées, épis de faitage, etc.

B. Prescriptions

- Conserver les éléments caractéristiques des maisons girondines du Bazadais ;
- Conserver l'ordonnancement de la façade girondine et les génoises lorsqu'elles existent. L'organisation des ouvertures doit être respectée. La surface des percements

doit être en tout état de cause largement inférieure aux surfaces maçonnées. L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades ;

- Tout élément structurel ornemental ou non d'origine ou de qualité du bâtiment doit être maintenu, restauré ou restitué ;
- Les éléments nouveaux de modénature devront se conformer à la logique de conservation et/ou de restitution des dispositions originales, si elles sont connues ;
- Les éléments de décor de toiture et de charpente apparente d'origine ou de qualité (zinguerie, épis de faîtage, lambrequins, rives, pannes et chevrons...) doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements ;
- Les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils des percements existants d'origine ou de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulurations et sculptures.

3.3.2.4. Les maisons bourgeoises

A. Description

Ce sont des maisons inventives inspirées des lieux de villégiature de la bourgeoisie érigées après la révolution industrielle. Elles dénotent de l'habitat rural traditionnel.



La maison bourgeoise classique peut être isolée ou dans un bourg, à plan carré ou rectangulaire le plus souvent avec un toit à 4 pans. Une symétrie des ouvertures est observée. Les couvertures sont en tuile de Marseille et plus rarement en ardoise. Les matériaux utilisés sont la pierre de taille ou la brique, avec de grandes pierres angulaires apparentes. Les menuiseries sont en bois à grands carreaux avec deux volets et parfois des volets intérieurs. Des éléments décoratifs comme les corniches, génoises, lambrequins ou fer forgé apportent une distinction à ces maisons.

La maison balnéaire constitue un sous-ensemble de ce type de constructions : de dimensions plus ou moins imposantes, ces maisons sont le plus souvent composées de grandes baies sur des façades asymétriques. Des éléments éclectiques composent le bâti : tours, balcons, vérandas ou porches par exemple. De nombreux éléments de décoration traditionnelle sont présents : ornements sur la façade principale avec notamment la présence de lambrequins, la présence de retours d'angle et de chaînage, le marquage des ouvertures par un encadrement latéral, de linteaux et d'appuis. L'occultation des ouvertures est souvent réalisée par des volets constitués en panneaux mobiles. Le débord de l'avant-toit est relativement marqué d'au moins 0,5 m, appuyé par des jambages en bois peint. La toiture s'illustre parfois d'épi de faîtage. L'entrée accueille souvent un porche ou une marquise.

B. Prescriptions

- Conserver les éléments caractéristiques des maisons bourgeoises du Bazadais.
- Autoriser les matériaux composant le bâtiment existant dans le cadre d'une extension (ardoise, briques, etc.)

- L'organisation des ouvertures doit être respectée. La surface des percements doit être en tout état de cause largement inférieure aux surfaces maçonnées. L'agrandissement des ouvertures existantes est interdit, s'il dénature l'architecture des façades ;
- Tout élément structurel ornemental ou non d'origine ou de qualité du bâtiment doit être maintenu, restauré ou restitué ;
- Les éléments nouveaux de modénature devront se conformer à la logique de conservation et/ou de restitution des dispositions originales, si elles sont connues ;
- Les éléments de décor de toiture et de charpente apparente d'origine ou de qualité (zinguerie, épis de faîtage, lambrequins, rives, pannes et chevrons...) doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements ;
- Les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils des percements existants d'origine ou de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulurations et sculptures.

3.3.2.5. Les maisons de village

A. Description

Les maisons de village sont implantées en ordre continu, semi-continu ou en discontinu selon les différentes typologies de bourgs. Elles sont positionnées le plus souvent en bordure du domaine public.

La maison de village est à plan carré ou rectangulaire avec une façade donnant sur la rue. A l'arrière, la maison de village donne sur un jardin ou une cour. Sur le territoire, la hauteur des bâtiments est le plus souvent en R+1 ou R+1+combles. Le faitage est dans la majorité des cas parallèle à la rue.

Les maisons à galerie constituent un sous-ensemble : des maisons de village peuvent accueillir une galerie couverte supportée par des poteaux de bois munis de contre-fiche, des piles en maçonnerie ou par des colonnettes en fonte. La limite avec la rue peut être marquée par un murée en maçonnerie enduite.

B. Prescriptions

- Conserver les éléments caractéristiques des maisons de village du Bazadais.
- Respecter les alignements dans les bourgs constitués (Bazas, Beaulac, Captieux, Grignols, Lerm-et-Musset).
- Conserver les galeries des maisons de village qui en détiennent.
- Les parements destinés à rester apparents et représentatifs de l'appartenance stylistique de l'édifice existant et/ou de sa qualité architecturale d'origine, (exemple parements en pierre, enduits à la chaux, construction ou modénature en briques, etc...) ne peuvent être recouverts par des matériaux de moindre qualité (exemple : bardage plastique...etc) ou altérés (exemples : enduits ciments, peintures vives, etc...).
- Garantir une qualité de traitement des espaces libres à leurs abords immédiats.

3.3.3. Les bâtiments remarquables

3.3.3.1. Description

Au sein des grands ensembles paysagers, de nombreux éléments plus ponctuels complètent les compositions. Relevant du patrimoine bâti, ceux-ci contribuent à la qualité des paysages offerts par le territoire et constituent des référents identitaires en matière architecturale.

3.3.3.2. Prescriptions

- Conserver les **éléments caractéristiques des bâtiments remarquables** du Bazadais (châteaux et domaines remarquables) ;
- Assurer la **préservation des vues** sur les bâtiments remarquables visibles depuis le domaine public ;
- Les appuis, jambages, encadrements, linteaux et seuils des percements existants d'origine ou de qualité seront maintenus ou rétablis dans leurs matériaux, dimensions et traitements, moulurations et sculptures ;
- En cas de disparition des percements et des éléments anciens en saillie, ils peuvent être rétablis si l'on connaît leurs dispositions initiales, notamment au regard des constructions avoisinantes similaires ayant conservé leurs dispositions originales ;
- Tout élément structurel ornemental ou non d'origine ou de qualité du bâtiment doit être maintenu, restauré ou restitué ;
- En cas de disparition des éléments anciens de décors et modénature, ils peuvent être rétablis si l'on connaît leurs dispositions initiales, notamment au regard des constructions similaires ayant conservé leurs dispositions originales ;
- Les éléments nouveaux de modénature devront se conformer à la logique de conservation et/ou de restitution des dispositions originales, si elles sont connues ;
- Les éléments de décor de toiture et de charpente apparente d'origine ou de qualité (zinguerie, épis de faîtage, lambrequins, rives, pannes et chevrons...) doivent être conservés et restaurés dans leurs matériaux, dimensions et traitements.

3.3.4. Les édifices publics

3.3.4.1. Description

Le Bazadais recèle un patrimoine religieux important : abbayes (Masseilles), églises (Aubiac, Cauvignac, Lados, Sillas, Sigalens, Gajac, etc.), chapelles (Cudos), monastères (Cazats), commanderie (Cours-les-bains). La plupart des bourgs sont constitués autour d'églises ou de chapelles, en général classées ou inscrites au titre des Monuments Historiques. Ces classements, bien que contraignant pour les projets architecturaux, permettent de préserver un paysage bâti et des silhouettes de village de qualité.

Les édifices publics témoignent d'une diversité de styles architecturaux (classique, éclectique, néo-basque, moderniste, ...) et d'époques de construction, dont il s'agit de préserver les caractéristiques et l'identité.

3.3.4.2. Prescriptions

- Conserver les éléments caractéristiques des édifices publics du Bazadais ;
- Assurer la préservation des vues sur les édifices publics visibles depuis le domaine public.

3.3.5. Les bâtiments agricoles

3.3.5.1. Description

Les paysages de l'entité du Bazadais recèlent un patrimoine bâti très riche lié au monde rural. Les très nombreux séchoirs à tabac constituent un motif paysager identitaire récurrent sur l'ensemble des communes. D'autres constructions participent également à la richesse du patrimoine bâti : chais (Masseilles, etc.), corps de fermes anciens (Gans, etc.), granges en bois ou en brique (Sendets, etc.), Associé à l'histoire paysanne et à ce patrimoine rural une multitude de chemins ruraux participent à la qualité des paysages. Une multitude de palombières est également associée à cette vie rurale d'aujourd'hui et participe à l'identité du territoire.

La diversité de ces constructions annexes est issue du mode de vie agro-pastoral : borde, grange, four à pain, poulailler, puits à balancier. Ces constructions en bois peuvent servir de référence pour la construction des annexes aux habitations (garage, abri de jardin).

La grange traditionnelle est une construction en ossature en bois composée de planches horizontales encastrées dans les poteaux, qui repose parfois sur un soubassement fait de blocs de garluque, en pierre ou briques assemblées au mortier ; elle a souvent été revêtue de voliges avec couvre-joint disposées verticalement.

Traditionnellement, les dépendances ou les fonctions agricoles sont intégrées aux vastes volumes des fermes d'influence bazadaise ; au gré des besoins d'autres constructions ont été construites, elles sont souvent adossées aux constructions à usage d'habitation.

3.3.5.2. Prescriptions

- Conserver les éléments caractéristiques des bâtiments agricoles du Bazadais ;
- Pour les bâtiments maçonnés, conserver les façades enduites traditionnellement à la chaux et de ton pierre claire ou sable ;
- Pour les bâtiments habillés d'un bardage en bois il conviendra de le maintenir et de garder le sens de pose, notamment dans le cadre de projets de rénovation. Ainsi les séchoirs à tabac et granges en bois devront préserver leur bardage bois vertical.

3.3.6. Les bâtiments industriels

Ces bâtiments revêtent divers aspects répondant à des fonctions spécifiques de production (ouvrage hydraulique, papèterie, stockage, moulin...) Ils demeurent les témoins de l'évolution de l'histoire économique et du développement du bazadais depuis le XIXème siècle.

Toutefois, il importe qu'ils puissent être entretenus et réutilisés pour d'autres activités que celle qui a prévalu initialement et qui est l'origine de leur construction.

Les prescriptions qui s'imposent :

- Conserver les éléments caractéristiques des bâtiments industriels du Bazadais ;
- Assurer la préservation des vues sur les bâtiments industriels visibles depuis le domaine public ;
- Les matériaux utilisés pour la rénovation devront respecter l'aspect initial de l'élément patrimonial.

3.3.7. Le petit patrimoine

Le petit patrimoine bâti est constitué d'éléments vernaculaires (puits, fontaine, calvaire, four à pain, parc à cochon, etc.), vestiges d'une occupation passée du territoire et témoins d'une époque, d'une technique, d'un usage ou d'un savoir-faire le plus souvent disparu ; il fait partie du paysage et de l'identité du territoire.

Les prescriptions qui s'imposent :

- Les éléments de patrimoine de proximité repérés sont à restaurer et doivent être conservés dans l'espace public ou privé et participer à sa composition ;
- Assurer la préservation des vues sur les éléments du patrimoine vernaculaire visibles depuis le domaine public ;
- Les matériaux utilisés pour la rénovation devront respecter l'aspect initial de l'élément patrimonial.

3.4. Les ouvrages d'art

Les ponts, ouvrage hydraulique et anciens tracés (voies romaines, passage...) sont repérés pour leur intérêt historique et/ou esthétique.

Les prescriptions qui s'imposent :

- Tous travaux de renforcement ou de rénovation doivent permettre de conserver les caractéristiques initiales de l'ouvrage et être réalisés en employant les techniques et matériaux traditionnels qui les caractérisent. Ces travaux doivent également permettre leur sécurisation si ceux-ci sont ouverts au public ;
- La continuité des tracés (chemins, voies, ...) repérés ne doit pas être interrompue ;
- Assurer la préservation des vues sur les ouvrages d'art visibles depuis le domaine public.

4. DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

4.1. Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectation des sols, et types d'activités

4.1.1. Rappel des règles applicables

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

Lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou de l'unité foncière, elles sont soumises aux règles des différentes destinations ou sous-destinations déclinées dans le PLUi.

Toute destination, sous-destination, occupation ou affectation qui n'est pas expressément autorisée ou admise sous condition dans la zone est réputée interdite.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

En outre, les constructions, ouvrages et travaux qui concernent des secteurs ou éléments identifiés au titre du patrimoine bâti doivent respecter les dispositions applicables au patrimoine définies dans la partie "Dispositions générales - § 3 Prescriptions applicables au patrimoine bâti, naturel et paysager".

4.1.2. Interdiction de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sont interdits en dehors des zones U3A et 1AUA, ainsi que des secteurs A2A, A4A et N4A.

Les dépôts non couverts de matériaux sont interdits en dehors des zones U3A et 1AUA.

4.1.3. Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

4.1.3.1. Les affouillements et exhaussements du sol

Les affouillements et exhaussements du sol tendant à modifier le relief général du terrain sont autorisés à condition :

- Qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées dans la zone et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ;
- Ou qu'ils soient nécessaires aux travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;

- Ou qu'ils soient nécessaires à la restauration des zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

4.1.3.2. Stationnement de caravanes et les constructions légères

En dehors des terrains aptes à leur accueil, le stationnement des caravanes et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est interdit, sauf s'il est lié à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires ou à des bâtiments d'intérêt collectif.

Il n'est autorisé l'entreposage que d'une seule caravane, en vue de sa prochaine utilisation, sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

4.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

4.2.1.1. Les Ouvrages techniques ou exceptionnels

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements des zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation de :

- Ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, éco stations, abris pour arrêts de transports collectifs, ...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique ;
- Certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne, ...

4.2.1.2. Implantation par rapport aux emprises publiques et voies

A. Modalités de calcul et d'application

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.

Pour l'application des dispositions d'implantation par rapport aux voies, sont concernés :

- Les voies existantes et celles à créer. Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement ;
- Les voies publiques et les voies privées. Une impasse privée desservant un groupe de maisons passant devant le terrain concerné par la construction sera alors considérée comme une voie ouverte à la circulation et les règles définies par l'article devront alors s'appliquer de fait, de la même manière que pour une voie publique. Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

Les éventuelles saillies et surplombs au-dessus du domaine public peuvent être autorisés sous réserve d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de l'espace public.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de celui-ci. Ce retrait se calcule à partir de :

- L'alignement existant ou à créer pour l'application des règles d'implantation en agglomération,
- L'axe de la voie pour les terrains situés hors agglomération.

Pour le calcul de la distance d'implantation par rapport aux emprises publiques et voies ne sont pas pris en compte :

- Les éléments de saillies tels que les balcons, bow-windows, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 1 m de profondeur par rapport au nu de la façade des bâtiments ;
- L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi. Un débord de 20 cm est autorisé le long des emprises publiques ou voies sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de l'emprise publique ou de la voie publique ;
- Les éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature.

B. Reculs imposés par rapport aux voiries

i. Les voies autoroutières

Les constructions devront respecter un recul de 100 m depuis l'axe de l'A65, sauf s'il existe une étude paysagère dérogatoire permettant de réduire cette distance.

Pour les installations, constructions, infrastructures, services et réseaux d'intérêt public visés par l'article L111-7 du code de l'urbanisme, cette disposition de recul ne s'appliquera pas.

ii. Les voies nationales

En dehors des tissus agglomérés, toute construction principale devra respecter un recul de 75 m depuis l'axe de la N524, sauf s'il existe une étude paysagère dérogatoire permettant de réduire cette distance.

Lorsque la construction principale est déjà édifiée à l'intérieur de ce recul, les constructions annexes pourront s'implanter à l'arrière de celle-ci.

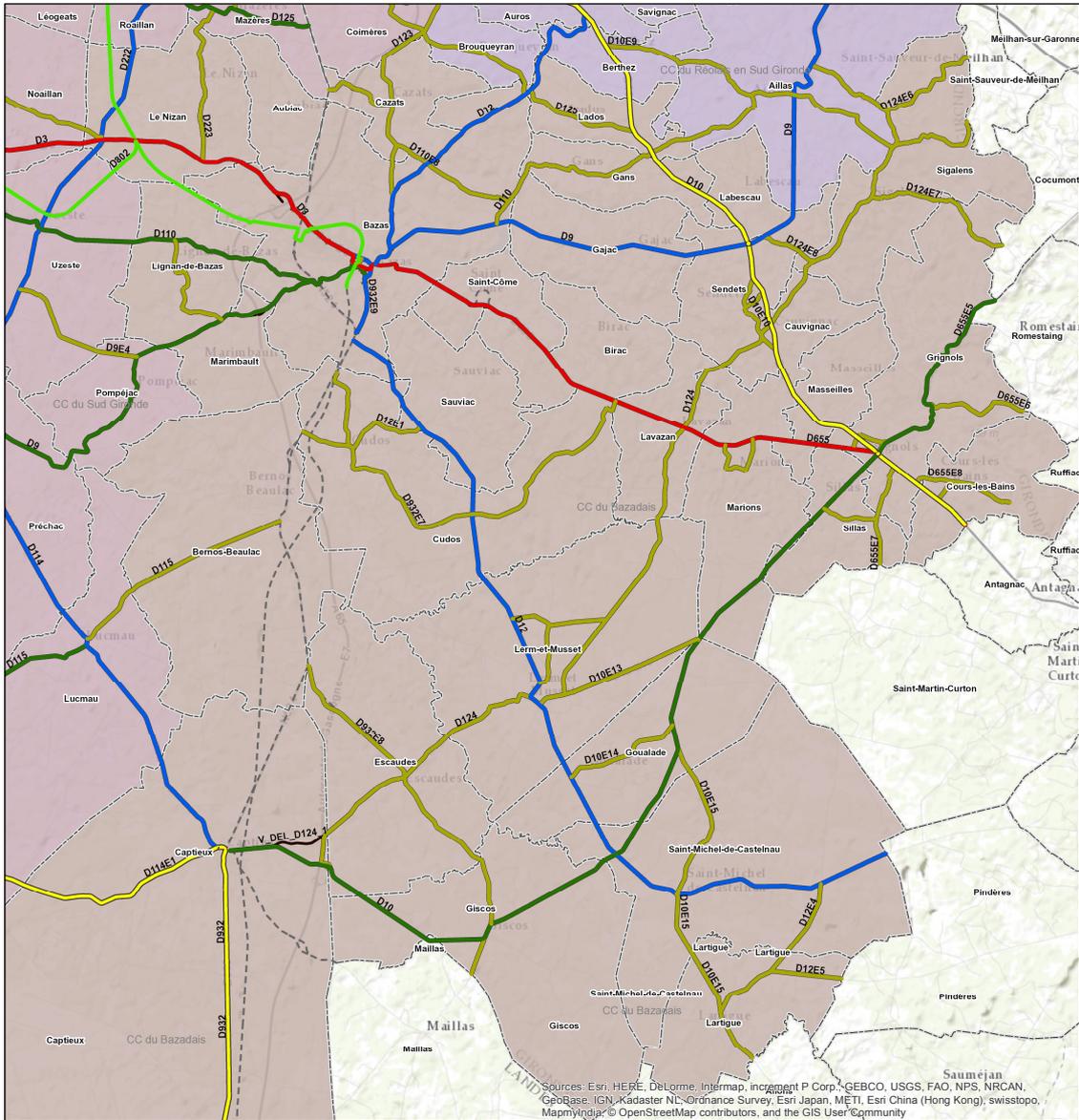
Pour les installations, constructions, infrastructures, services et réseaux d'intérêt public visés par l'article L111-7 du code de l'urbanisme, cette disposition de recul ne s'appliquera pas.

iii. Les voies départementales

En dehors des tissus agglomérés, toute construction principale devra respecter des reculs par rapport à l'axe des voies départementales. Lorsque la construction principale est déjà édifiée à l'intérieur de ce recul, les constructions annexes pourront s'implanter à l'arrière de celle-ci.

La carte suivante décrit le classement de chaque voie. Le tableau qui suit fournit pour chaque catégorie de voie le recul à respecter pour les nouvelles constructions.

Carte du classement des voiries départementales selon leur niveau de trafic



- SIR RTE GD CIRC_GL
- SIR_CATEGORIE_GL**
- <toutes les autres valeurs>
- Catégorie 1
- Catégorie 2
- Catégorie 3
- Catégorie 4
- Piste Cyclable départementale
- GRAPHE_ARC**
- Autoroute
- Nationale
- RD, RD
- RD, Voie gauche
- RD, Autre Bretelle; RD, Bretelle Echangeur; RD, Voie unique; RD, Autre
- RD, Giratoire



Sources: Esri, HERE, DeLorme, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, Geoplace, IGN, Kadaster NL-Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, Mapbox, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

© Département de la Gironde - 16/11/2017 - Sources : Système d'information routier - Direction des Infrastructures

Nature de la voie	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie	
	Destination habitations	Autres destinations
Catégorie 1	les RD 10, 114e1, 655 et 932 comportent des sections classées "Route à Grande Circulation" : 75 m ²	
	35 m	25 m
Catégorie 2	25 m	20 m
Catégorie 3	15 m	10 m
Catégorie 4	10 m	8 m
Piste cyclable (RD 810 et RD 802) y compris en agglomération	10 m	8 m

C. Dispositions spécifiques

En dehors des zones urbaines, les constructions devront respecter un recul de 50 m par rapport à la limite haute des berges du Ciron.

En limite des autres cours d'eau, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à la limite haute des berges du cours d'eau concerné.

En limite de fossés, publics ou privés, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 m par rapport à l'axe central de ce dernier. Cette règle s'applique aussi si le fossé est partiellement ou intégralement busé.

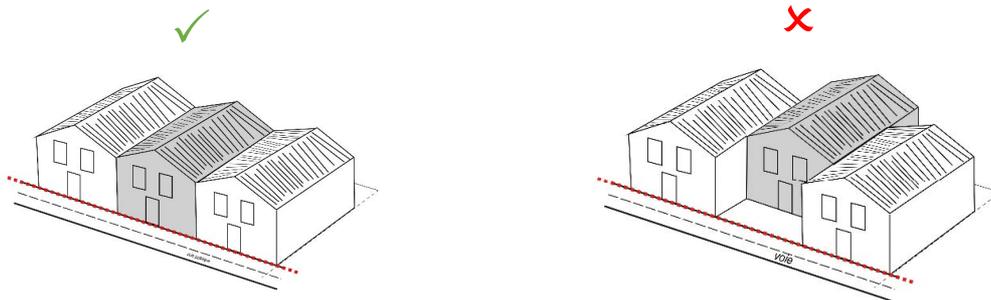
D. Règles alternatives d'implantation

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect et de formes urbaines, il pourra être autorisé ou imposé que les constructions prennent en compte l'implantation des constructions voisines pour s'insérer de manière harmonieuse au sein du tissu existant.

i. Cas n°1

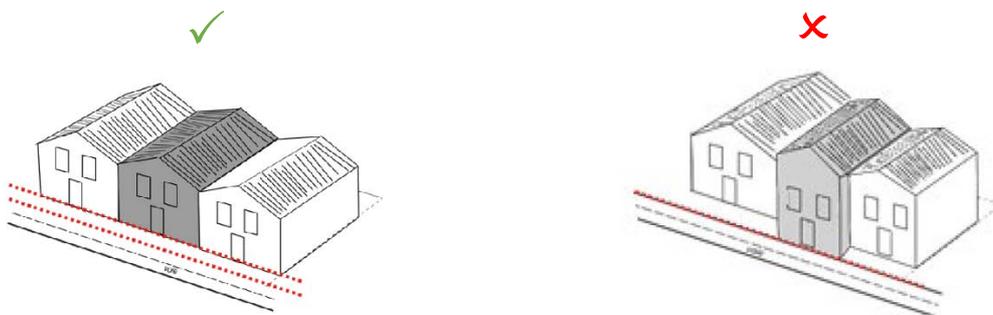
Dans le cas où les constructions voisines sont déjà implantées à l'alignement, toute nouvelle construction s'implantera à l'alignement.

² Ce recul peut être réduit par la réalisation d'une étude (art L111-8 du code de l'urbanisme), sans pouvoir être inférieure à 35 m.



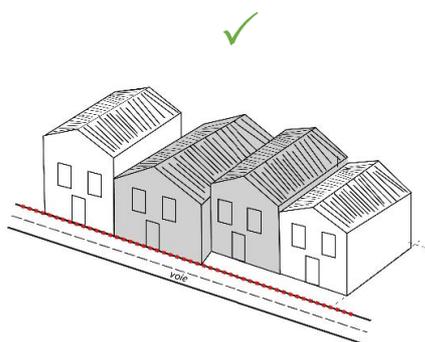
ii. Cas n°2

Dans le cas où les constructions voisines sont implantées en retrait de la voie, toute nouvelle construction devra s'implanter en retrait, en respectant le même recul que les bâtiments adjacents.



iii. Cas n°3

Dans le cas où les constructions voisines sont implantées sans homogénéité par rapport à la voie, toute nouvelle construction s'alignera en prolongement des bâtiments existants.



E. Règles dérogatoires

Afin que l'implantation des constructions tienne compte du contexte urbain environnant et des particularités du site, une implantation différente de celle exigée au règlement particulier de chaque zone, peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

- Pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation

en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs emprises publiques ou voies, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;

- Pour les constructions relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;
- À proximité d'un patrimoine bâti et non bâti identifié au règlement graphique au titre des prescriptions de protection (pièce 3.2.2. Prescriptions) afin de ne pas compromettre sa mise en valeur ;
- Pour une construction existante, régulièrement édifiée et implantée différemment de la règle définie au règlement particulier de chaque zone, son extension ou sa surélévation peut être autorisée dans le prolongement horizontal ou vertical du volume existant, sous réserve que le projet :
 - N'aggrave pas le non-respect de la règle établie ;
 - Ne réduise pas de manière supplémentaire le recul existant par rapport aux voies ;
 - Respecte les autres dispositions du présent règlement.
- Pour des locaux de stockage des conteneurs d'habitat collectif, dont la hauteur est inférieure à 3m, s'implantant à l'alignement ou dans une bande de 0 à 3 m.

4.2.1.3. Implantation par rapport aux limites séparatives

A. Modalités de calcul et d'application

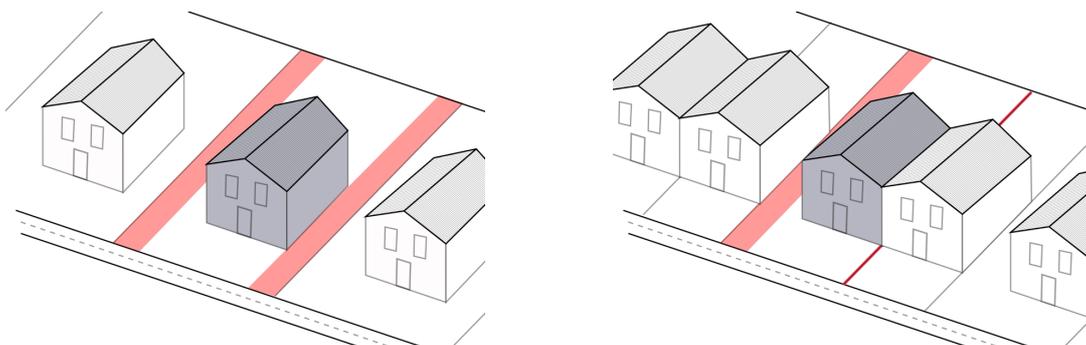
Le calcul de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de "tout point du bâtiment", hors élément de saillie de moins de 1 m de profondeur et situé hors du terrain d'assiette de la construction, et le point le plus proche de la limite séparative.

B. Règles alternatives

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect et de formes urbaines, il pourra être autorisé ou imposé que les constructions prennent en compte l'implantation des constructions voisines pour s'insérer de manière harmonieuse au sein du tissu existant.

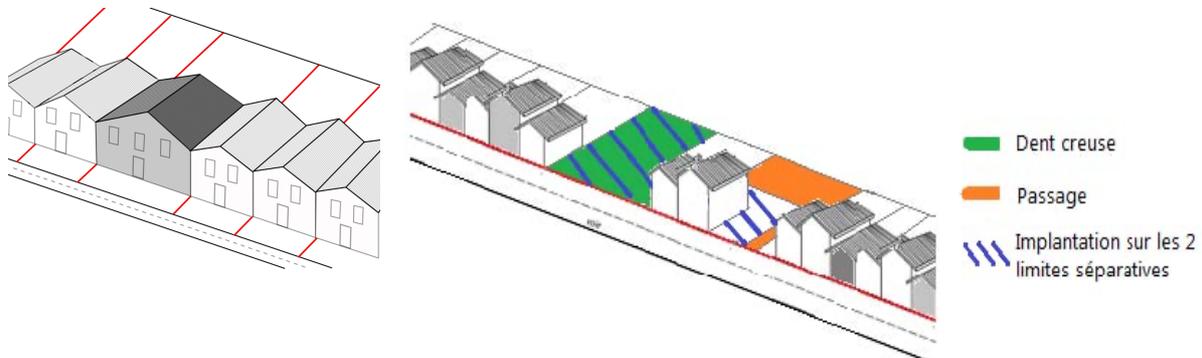
i. Cas n°1

Pour s'adosser à un bâtiment existant sur le ou les terrain(s) contigu(s), dans le respect d'une harmonie d'ensemble



ii. Cas n°2

Afin de s'adapter au gabarit environnant en s'inscrivant dans la continuité du bâti existant, l'implantation sur une ou deux limites séparatives pourra être autorisée ou imposée afin de créer un front bâti continu le long de la rue.

**C. Dispositions spécifiques**

En limite de fossés, publics ou privés, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 m par rapport à l'axe central de ce dernier. Cette règle s'applique aussi si le fossé est partiellement ou intégralement busé.

D. Règles dérogatoires

Afin que l'implantation des constructions tienne compte du contexte urbain environnant et des particularités du site, une implantation différente de celle exigée au règlement particulier de chaque zone, peut être admise ou imposée dans les hypothèses suivantes :

- Pour prendre en compte les caractéristiques particulières du terrain d'assiette telle qu'une configuration irrégulière ou atypique, une topographie accidentée, une situation en décalage altimétrique par rapport au niveau de la voie, une localisation au contact de plusieurs emprises publiques ou voies, afin d'adapter le projet en vue de son insertion dans le site ;
- Pour les constructions relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité ;
- À proximité d'un patrimoine bâti et non bâti identifié au règlement graphique afin de ne pas compromettre sa mise en valeur ;
- Pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
- Pour une construction existante, régulièrement édifiée et implantée différemment de la règle définie au règlement particulier de chaque zone, son extension ou sa surélévation peut être autorisée dans le prolongement horizontal ou vertical du volume existant, sous réserve que le projet :
 - N'aggrave pas le non-respect de la règle établie ;
 - Ne réduise pas de manière supplémentaire le recul existant par rapport aux limites séparatives ;

- Respecte les autres dispositions du présent règlement.

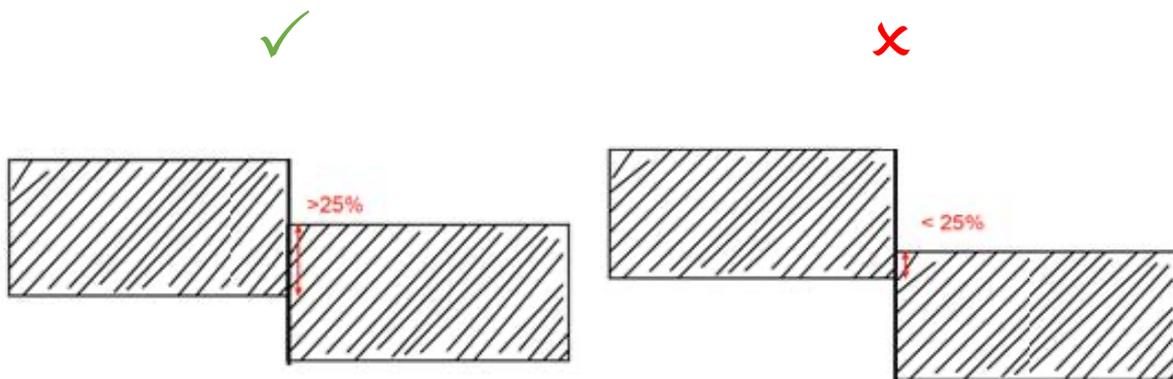
4.2.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

A. Modalité de calcul et d'application

Les distances d'implantation entre deux constructions se calculent en tout point des constructions, hors :

- Les éléments de saillies de moins de 1 m de profondeur ;
- L'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi.

Deux constructions sont contigües lorsque plus de 25 % de la longueur de la façade d'une construction est accolée à la façade de la construction voisine.



B. Règles dérogatoires

Cette règle d'implantation ne s'applique pas :

- Aux piscines quelle que soit leur taille ;
- Aux annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ;
- Entre 2 annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ;
- Pour les constructions relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

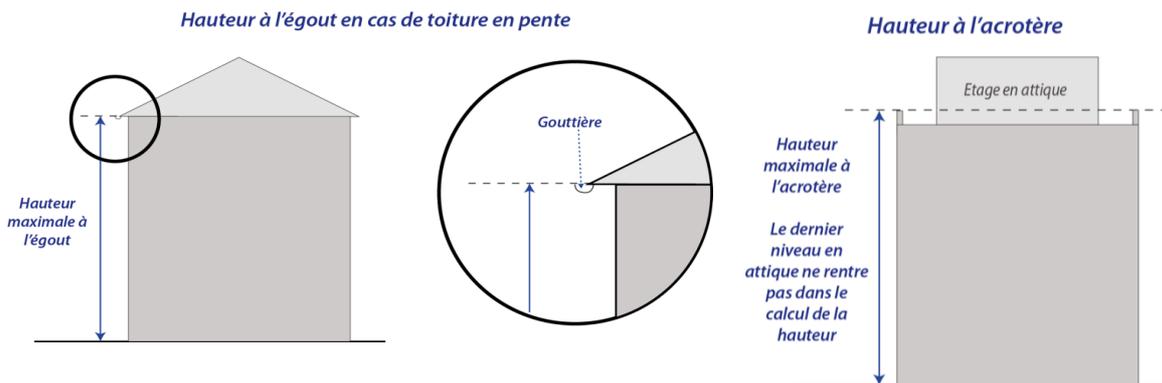
4.2.1.5. Hauteur et volumétrie des constructions

A. Modalité de calcul et d'application

i. Expression de la hauteur

La hauteur des constructions est fixée soit par le règlement écrit de la zone, soit par le plan des déclinaisons règlementaires graphiques (pièce n°3.2.4) pour les zones urbaines et les zones à urbaniser.

Les hauteurs maximales des façades sont mesurées du terrain naturel à l'égout de toiture ou de l'acrotère.



Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable installés en toiture (de type panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, éoliennes, rehaussement de couverture pour isolation thermique, etc.) ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur de la construction.

Pour **les constructions relevant de la sous-destination "Logement"**, lorsqu'elle est exprimée :

- En valeur métrique, cette dernière permet un ajustement des hauteurs des niveaux en fonction du projet. Dans ce cas, la hauteur maximale hors comble ne peut excéder 3,50 m par niveaux ;
- En niveau, le dernier niveau en attique n'est pas compatibilisé à condition que sa hauteur soit inférieure à 3 m de hauteur.

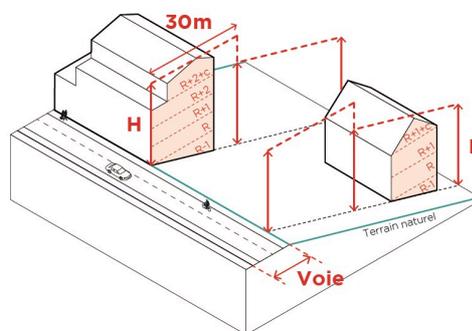
Pour les **autres destinations**, la hauteur maximale des constructions est exprimée en valeur métrique sans nombre de niveaux.

ii. Dispositions particulières

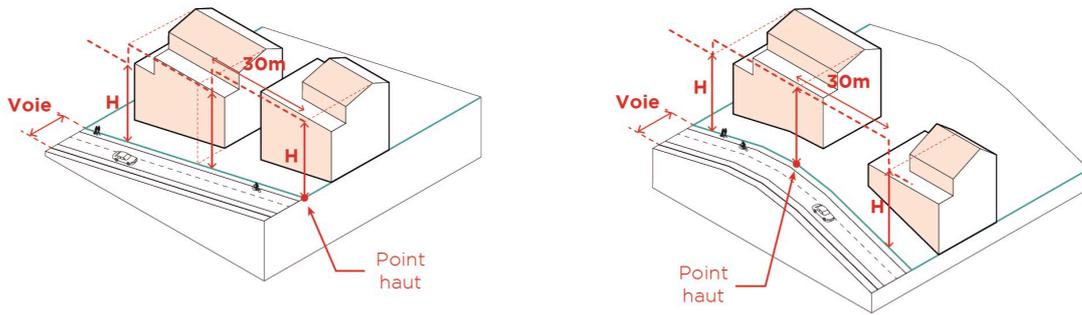
La hauteur maximale des annexes isolées est fixée à 3 m à l'égout du toit ou de l'acrotère.

Dans le cas d'une construction édifiée sur un terrain en pente la hauteur de la construction est définie comme suit :

- **Un plateau de 30 mètres** sur rue à compter de la limite d'emprise publique au droit de la parcelle. La différence entre le côté haut et le côté bas de la construction ne peut excéder un niveau. Dans cette hypothèse le nombre de niveaux se calcule du côté de la façade sur rue ;
- **Au-delà du plateau de 30 mètres** : le point bas de référence est celui du terrain naturel en tout point.



Dans le cas d'une construction édifiée le long d'une voie en pente, la hauteur de la construction est définie par plateaux de 30 mètres, à compter du point le plus haut du plan de façade.



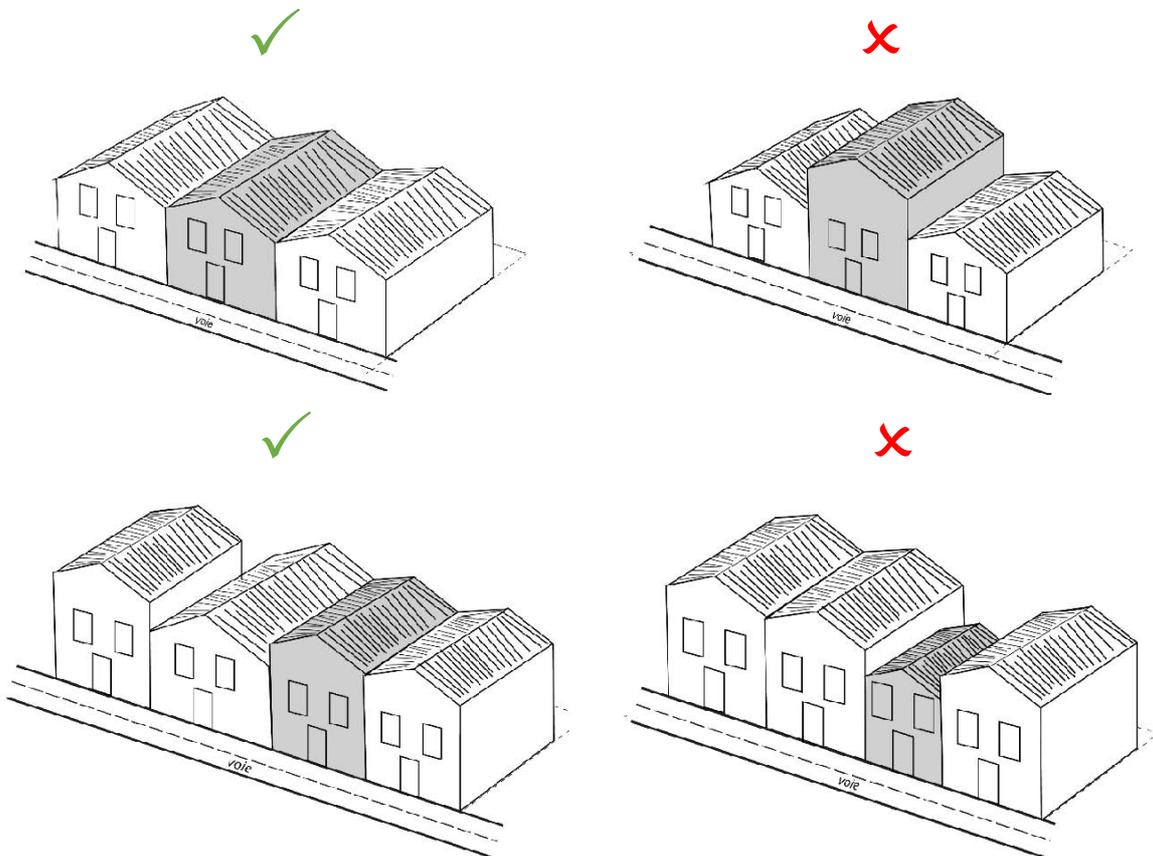
Lorsque le niveau du rez-de-chaussée a été rehaussé pour mieux prévenir le risque inondation, la hauteur de la construction peut être supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone. Toutefois, ce dépassement de hauteur est au plus égal au rehaussement exigé.

B. Règles alternatives

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect et de formes urbaines, il pourra être autorisé ou imposé que les constructions prennent en compte l'implantation des constructions voisines pour s'insérer de manière harmonieuse au sein du tissu existant.

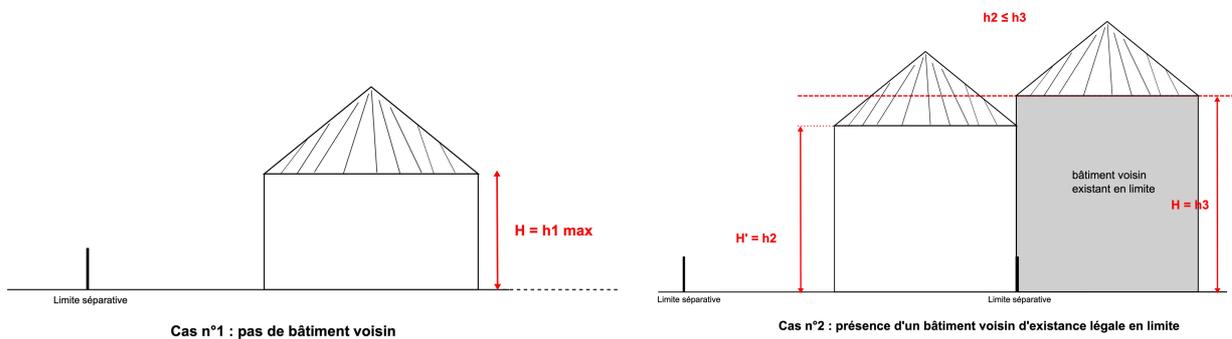
i. Cas n°1

La hauteur des constructions pourra s'aligner sur celle des bâtiments contigus : elle pourra être d'une hauteur intermédiaire entre le bâtiment le plus bas et le bâtiment le plus haut, sans pouvoir être d'une hauteur inférieure au premier ni supérieure au deuxième.



ii. Cas n°2

Pour s'adosser à un bâtiment existant sur le ou les terrain(s) contigu(s), dans le respect d'une harmonie d'ensemble



C. Règles dérogatoires

Les règles de limitation de hauteur des constructions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* pour des raisons de sécurité ou de fonctionnalité ;
- Aux ouvrages techniques à condition que leur nature suppose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et les antennes ;
- Pour les travaux d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, régulièrement édifiées et dont la hauteur est supérieure à celle imposée : dans ce cas, la hauteur maximale de l'extension autorisée est celle de la construction existante ;
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sinistré ;
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, implantés en toiture, peuvent dépasser la hauteur maximale fixée par le règlement de chaque zone, dans la limite de 1,50 m supplémentaires et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

4.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.2.2.1. Dispositions générales

Dans le périmètre Site Patrimonial Remarquable (SPR), ce sont les dispositions du Site Patrimonial Remarquable qui s'appliquent³.

Hors du périmètre SPR, tout projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières si les constructions ou utilisations du sol concernées, par 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

³ Les projets sont soumis à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les communes⁴ situées dans le périmètre du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne (PNRLG), les constructions neuves comme existantes devront s'inspirer des éléments du livre blanc de l'urbanisme, de l'architecture du PNRLG (cf. Annexes complémentaires du PLUi).

4.2.2.2. Constructions nouvelles

A. Façades

Le rythme des façades sur rue doit s'harmoniser avec celui des constructions du tissu environnant.

Dans le cas de terrains en pente, les soubassements des constructions et les murs de soutènement doivent former un ensemble cohérent.

B. Matériaux et aspect des constructions

Dans l'objectif d'assurer l'insertion des constructions dans leur environnement de manière pérenne et qualitative, le choix des matériaux, y compris les dispositifs de végétalisation des façades ou des toitures, doit garantir un aspect satisfaisant et respectueux des lieux.

L'architecture contemporaine qui réinterprète la mise en œuvre et les matériaux locaux est admise.

Le choix des matériaux et des couleurs devra dans tous les cas être effectué en recherchant l'insertion du projet dans le milieu environnant.

Les murs bruts (parpaing, béton...) non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.

Un soin particulier doit être porté aux détails de façades et aux dispositifs techniques qui s'y intègrent. Les coffres de volets roulants devront ainsi être intégrés dans le volume de la construction ou dans la composition architecturale de la façade, c'est-à-dire au nu intérieur des façades.

De même, les équipements de chauffage, climatisation, conduite et ventouse de VMC installés en extérieurs devront être intégrés à la façade ou habillés pour ne pas être visible en tant que tel depuis le domaine public.

C. Toitures

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

⁴ Captieux, Escaudes, Giscos, Goualade, Saint-Michel de Castelnaud, Lartigues.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent présenter des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou voies.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier et à offrir des garanties de qualité pour conserver un aspect satisfaisant dans le temps.

Les toitures devront être revêtues en tuile d'aspect canal de terre cuite de teintes claires mélangées. Toute autre couleur sera proscrite.

4.2.2.3. Constructions existantes : agrandissement, aménagement et restauration

A. Volumétrie

Tout intervention sur du bâti existant n'exclut pas une présentation de facture contemporaine mais nécessite que les projets ne portent atteinte ni au caractère du lieu dans lesquels ils s'inscrivent, ni aux caractéristiques architecturales propres de la construction à modifier.

Les surélévations, les modifications et les extensions éventuelles devront être réalisées en harmonie avec la composition architecturale des parties existantes. La composition architecturale originelle des façades (proportions, percements...) doit être respectée.

Les extensions d'un bâtiment existant doivent être bâties sur le même principe que le bâtiment principal et doivent respecter leur volumétrie, afin de contribuer à établir l'harmonie et la cohésion entre les différents corps du bâtiment.

Les extensions se feront de manière privilégiée par prolongement de la toiture latérale ou à l'arrière (croupe).

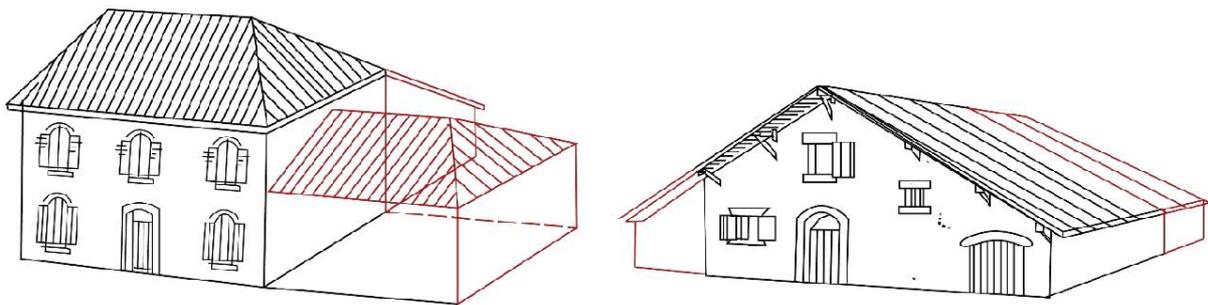


Illustration Extrait de CONSTRUIRE AUJOURD'HUI, CC Cœur Hautes Landes

B. Façades

Le ravalement des façades doit conduire à améliorer l'aspect extérieur des constructions ainsi que leur état sanitaire. À ce titre doivent être employés des matériaux, techniques et couleurs ne dévalorisant pas le caractère des constructions ni leur insertion dans leur environnement.

Toute intervention doit :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles des façades (porches, halls d'entrée, etc.) en veillant à la bonne mise en œuvre des modifications qui visent à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter et mettre en valeur leurs caractéristiques architecturales, notamment les modénatures, l'ordonnancement et la matérialité des baies, les devantures, les couvertures, etc. ;
- Permettre l'insertion des éléments d'installations techniques sans altérer ses caractéristiques architecturales ;
- Renoncer à la pose d'éléments extérieurs incompatibles avec le caractère de l'édifice ;
- Garantir une qualité de traitement des espaces libres et des abords immédiats.

Doivent être préservés et restaurés, sauf en cas d'impossibilité technique avérée :

- Les ouvrages en pierre de taille ou en brique, prévus pour être apparents ;
- Les éléments d'ornementation (modénatures, ferronneries, corniches, volets, céramiques, etc.) ;
- Les percements marquants de la composition générale des façades, en particulier lorsqu'il s'agit des façades sur espaces publics ou voies.

Les extensions devront respecter la typologie et reprendre l'aspect du bâtiment existant.

La nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures (y compris celles des menuiseries extérieures, des ferronneries, etc.) doivent être choisies pour rechercher l'harmonie avec d'une part, l'écriture architecturale de la construction et d'autre part, celle des constructions avoisinantes.

C. Menuiseries

Les menuiseries anciennes et de qualité seront dans la mesure du possible conservées et restaurées. Dans le cadre d'un remplacement des menuiseries, il conviendra de le garder le "dessin d'origine des fenêtres", c'est-à-dire respecter au mieux l'architecture du bâti, l'esthétique de la fenêtre et les matériaux utilisés. Les solutions de double vitrage en remplacement devront reproduire la présence de croisillons lorsqu'ils existent.

Pour des constructions d'architectures traditionnelles, les volets devront être conservés ou remplacés à l'identique ou restitués.

D. Toitures

Le choix de la tuile se fera en fonction du modèle originel.

Dans le respect du style originel, les couvertures des constructions antérieures à 1900 seront réalisées avec des tuiles largement galbées (type tuile canal) sauf justifications particulières.

Dans le cas d'extension d'inspiration traditionnelle, une harmonie des matériaux, proportions et colorations est à rechercher.

Qu'il s'agisse de toiture à pente(s) ou de toiture-terrasse accessible ou inaccessible, l'intégration d'accessoires techniques (édicules d'ascenseur, extracteurs, caissons de climatisation, garde-corps, capteurs d'énergie solaire, antennes...) doit être recherchée de façon à en limiter l'impact visuel.

Les dispositifs d'éclairage naturel créés dans un comble (lucarnes, châssis, verrières, etc.) doivent présenter des dimensions en cohérence avec la composition des façades, en particulier pour celles donnant sur les emprises publiques ou voies.

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier et à offrir des garanties de qualité pour conserver un aspect satisfaisant dans le temps.

E. Travaux d'isolation par l'extérieur

Les détails d'isolation par l'extérieur seront traités avec soin : détail d'encadrement et d'appui de fenêtre, angles, doubles peaux assurant un confort bioclimatique.

F. Autres éléments techniques

Le positionnement des éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques doit privilégier leur confinement à l'intérieur de l'enveloppe du volume bâti. D'éventuelles excroissances peuvent être admises si leur impact visuel est limité, et à condition qu'elles s'inscrivent dans le gabarit autorisé.

4.2.2.4. Clôtures

A. Dispositions générales

i. Objectifs généraux

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain. Pour ces raisons ils doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes de coloris et d'aspect des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En tenant compte du bâti et du site environnants ainsi que des clôtures adjacentes.

Dès lors que le terrain est bordé en totalité ou en partie de murs en pierre, ces murs doivent être, dans la mesure du possible, conservés et le cas échéant restaurés et /ou prolongés.

ii. Matériaux

Les matériaux utilisés en clôture doivent présenter un caractère pérenne conservant un aspect qualitatif dans le temps.

Les végétaux artificiels, les matériaux par plaques (de type plaque béton, etc.) sont interdits.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, agglomérés, fibrociment...) est interdit. Les murs de clôture doivent être recouverts dans leur totalité.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc., doivent être intégrés dans la clôture de manière à être dissimulés.

Les clôtures en bordure d'emprise publique pourront être avantageusement remplacées ou doublées par des haies végétales ou par un aménagement paysager.

iii. Portail et accès

Les portails et autres dispositifs d'accès s'inscrivent dans la continuité des murs et clôtures tout en recherchant une unité de matériaux. Pour des raisons fonctionnelles et de sécurité, les portails peuvent toutefois être implantés en recul. Ils devront adopter une unité d'harmonie avec le reste de clôture (aspect et couleur).

Les dispositifs d'accès sont limités aux besoins fonctionnels du projet.

iv. Les couleurs

Les clôtures adopteront une couleur en correspondance avec la façade du bâtiment principal et en harmonie avec l'environnement proche.

B. Conditions de mise en œuvre

Les murs de clôture, pleins ou en bahut, s'ils sont constitués en moellons ou en pierres locales peuvent être laissés apparents ou enduits. Les clôtures enduites devront l'être sur toutes leurs faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines. Ils adopteront une teinte uniforme, claire ou pastel, ocre, beige, pierre de Gironde et blanc cassé.

Les murs pleins en escalier sont interdits, sauf lorsque la pente du terrain est supérieure à 15%. Les couronnements en tuiles ne font pas partie de l'architecture locale et doivent être évités. Les murs recouverts ou constitués de panneaux de fausses pierres apparentes sont interdits.

Lorsque le projet de clôture prévoit une partie pleine, constitué en mur bahut, celle-ci ne peut excéder 0,8 mètre de hauteur ; elle sera surmontée de dispositifs ajourés et/ou végétalisés.

Les haies végétales naturelles privilégieront des compositions à base d'essences locales (voir en annexe), disposées de préférence en quinconce afin de favoriser l'épaisseur de la haie. Les haies mono-spécifiques s'appuyant sur la plantation de thuyas ou de lauriers sont vivement déconseillées pour des motifs paysagers, sanitaires et écologiques.

Les clôtures modulaires, brises vues et autres dispositifs occultants (bâches, canisse, panneaux bois/PVC...) visibles depuis l'espace public sont interdits, à l'exception des

festonnages accompagnant une grille. Lorsqu'ils ne sont pas visibles depuis le domaine public, ces dispositifs sont tolérés en limites séparatives latérales pour protéger les terrasses ou les piscines des vis-à-vis. Dans ce cas d'implantation, leur hauteur sera limitée à 1,8 m au maximum.

Les dispositifs en claires-voies ou recourant au barreaudage sont de forme simple (lames verticales ou horizontales) largement ajourées avec au minimum 30% de la surface de vide de la claire-voie, lorsqu'ils sont utilisés sur une clôture édifiée en limite d'emprise publique ou visible depuis le domaine public.

Des passages pour la petite faune sont à prévoir à travers les grillages et murs.

En zone inondable, les murs en maçonnerie devront être munis de barbacanes. La mise en œuvre des clôtures devra assurer une transparence hydraulique.

C. Implantation

L'aspect des clôtures édifiées en limite d'emprise publique ou de voie revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif.

Les clôtures doivent être implantées en bordure d'emprise publique ou de voie. En cas de clôture végétale, les végétaux doivent être positionnés à une distance suffisante de la limite d'emprise publique ou de voie afin d'éviter tout empiètement de ceux-ci sur le domaine public ou privé.

D. Hauteur

i. Définition et modalités de calcul et d'application

La hauteur des clôtures se mesure à partir du niveau altimétrique de la limite de l'emprise publique ou de la voie qui la jouxte ou du niveau altimétrique du sol sur son emprise pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain, jusqu'au point le plus haut de sa réalisation.

La hauteur maximale s'applique également aux haies végétales.

Pour les clôtures munies d'un soubassement, la hauteur du soubassement est prise en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

La hauteur d'un soubassement ne pourra excéder 25 cm.

ii. Pour les zones affectées par l'application d'un niveau de sensibilité paysagère

Se reporter aux dispositions du § 4.2.2.6. Caractéristiques architecturales selon le niveau de sensibilité paysagère - i) Clôtures.

iii. En dehors des zones affectées par l'application d'un niveau de sensibilité paysagère

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté d'une grille rigide, à barreaudages simples ou en claires-voies. La hauteur totale n'excèdera pas 1,50 m. Lorsque le mur bahut a une hauteur inférieure à 50 cm et qu'il est surmonté d'une grille rigide à barreaudage simple, la hauteur totale n'excèdera pas 2 m.

- Soit de clôtures en bois ajourées de type paddock ou en claires-voies dans la limite de 1,50 m de hauteur ;
- Soit d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m, doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales variées ;
- Soit d'une haie végétale naturelle composée d'essences locales variées d'une hauteur maximale de 1,8 m.

Sauf en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité les clôtures ne peuvent avoir une hauteur supérieure à celle fixée ci-avant.

iv. Règles dérogatoires

Une hauteur différente de la hauteur maximale peut être admise ou imposée, sous réserve d'une bonne intégration dans le tissu environnant, dans les cas suivants :

- Pour la réfection et/ou l'extension de murs en pierres de qualité existants d'une hauteur supérieure, à condition d'assurer un raccordement architectural de qualité ;
- Pour des parcelles présentant une topographie particulière notamment en cas de dénivelé important entre deux parcelles mitoyennes ;
- Pour protéger un cône de vue identifié ;
- Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès, toute réalisation de clôture en bordure d'emprise publique ou de voie pourra être limitée en hauteur en deçà de la hauteur réglementaire maximale définie par le présent règlement ;
- Pour les constructions relevant de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* la hauteur des clôtures peut être supérieure à 2 mètres si des nécessités techniques, fonctionnelles ou de sécurité le justifient.
- Pour les autres constructions ne relevant pas de la destination *Équipements d'intérêt collectif et services publics* en cas de nécessité technique, fonctionnelle ou de sécurité les clôtures pourront avoir une hauteur supérieure à celle fixée, mais limitée au maximum à 2 m.

4.2.2.5. Enseignes, façades et devantures commerciales

Les façades et devantures commerciales participent largement à l'animation de l'espace public ; pour ces raisons, elles doivent s'intégrer de la façon la plus harmonieuse possible au cadre bâti de la ville et à son patrimoine et doivent satisfaire les prescriptions suivantes :

- Les devantures commerciales doivent être conçues dans leur forme et leurs dimensions en harmonie avec la composition de la façade de la construction, et notamment se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée ;
- Les devantures se développant sur plusieurs niveaux peuvent être autorisées à condition que l'immeuble ait été conçu dans cette perspective, ou bien que son architecture le permette ;
- Le choix des matériaux et des couleurs doit se faire dans le respect de la façade de la construction et de l'environnement bâti ;

- Les percements destinés à recevoir des vitrines doivent respecter la composition d'ensemble de la façade et doivent être adaptés à l'architecture de la construction ;
- Lorsqu'une même vitrine ou devanture se développe sur plusieurs constructions contiguës, les limites de ces constructions doivent être nettement marquées sur la hauteur du rez-de-chaussée (partie pleine, joint creux, descente d'eaux pluviales, etc.) ;
- Dans tous les cas les devantures commerciales doivent s'inscrire dans la composition architecturale d'ensemble des façades, sans masquer ni recouvrir même partiellement, des éléments décoratifs architecturaux ;
- Sauf impossibilité architecturale ou technique avérée les coffres d'enroulement des grilles de fermeture ne doivent pas être disposés en saillie ; les dispositifs de protection ne doivent pas supprimer la transparence visuelle ;
- Les enseignes doivent être parfaitement intégrées et respecter les obligations du Code de l'environnement et des Règlements Locaux de Publicité lorsqu'ils existent ;
- Les dispositifs autocollants de type vitrophanie, intérieurs ou extérieurs, occultant partiellement ou totalement les devantures commerciales de plus de 30 % de la façade commerciale sont interdits.

Pour les communes membres du PNRLG, les enseignes sont soumises à autorisation préalable. Les projets devront se référer au guide la signalétique du parc (cf. Annexes complémentaires du PLUi).

4.2.2.6. Caractéristiques architecturales selon le niveau de sensibilité paysagère

Il convient de préciser que ces niveaux de sensibilité sont représentés sur les planches de déclinaison réglementaires graphiques par commune (pièces 3.2.4 - planche "aspects extérieurs des constructions"). Elles ne s'appliquent qu'aux zones urbaines et aux zones à urbaniser. Pour les zones naturelles et agricoles, il est nécessaire de se référer aux dispositions relatives à ces mêmes zones (parties 5 et 6).

A. Niveaux 1, 2 et 3

i. Construction existante

a) Rénovation

Mesures	Niveau concerné
Les rénovations de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement). Tout élément faisant référence à une architecture étrangère à la région est interdit.	Niveau 1 Niveau 2 Niveau 3
Les éléments contemporains seront acceptés s'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public ou dans des proportions limitées.	

b) Toiture

Mesures	Niveau concerné
<p>En cas de réfection d'une toiture, les pentes existantes seront conservées et les modes de faire (égouts et rives) respectés. Si des châssis de toit sont prévus, ils seront limités en nombre et intégrés dans l'épaisseur du toit.</p> <p>Les réfections ou extension de toitures sont élaborées à l'identique, en conservant le même type de tuiles existant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures en tuile d'aspect canal : <ul style="list-style-type: none"> o Les toitures seront restaurées à l'identique en conservant les tuiles de terre cuite de teintes claires mélangées ; o Les tuiles d'aspect canal anciennes posées sur des supports ondulés sont autorisées à condition que les extrémités des plaques soient dissimulées ; o Les tuiles à crochets sont autorisées à condition que l'aspect général ne soit pas modifié. - Les toitures utilisant un autre type de tuile : <ul style="list-style-type: none"> o Les réfections ou extensions de toitures seront élaborées à l'identique en utilisant des tuiles respectant l'aspect de l'existant. - Les toitures en ardoises : <ul style="list-style-type: none"> o L'utilisation de l'ardoise ou de matériaux d'aspect identique est admise pour tenir compte de l'identité de la construction. <p>Les toitures en pentes devront comprendre un débord d'au moins 30 cm au minimum. Les rives de toit réalisé en génoise ne dépasseront pas 30 cm.</p> <p>Les toitures terrasses sont interdites.</p> <p>Les panneaux photovoltaïques et solaires sont autorisés à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'ils s'intègrent visuellement à la toiture - Qu'ils respectent la volumétrie et les pentes des constructions - Que leur surface n'excède pas : <ul style="list-style-type: none"> o 30% de la surface totale de la toiture en niveau 1 o 50% de la surface totale de la toiture en niveau 2 	<p>Niveau 1</p> <p>Niveau 2</p> <p>Niveau 3</p>

c) Façades (cf. Nuancier en annexe du présent règlement)**Maçonneries**

Mesures	Niveau concerné
<p>Les maçonneries doivent être préservées dans leur intégrité, ou restituées à leur état d'origine. Les murs en moellons resteront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit en pierre apparente avec des joints de la même couleur que la pierre ; - Soit enduits avec des matériaux qui reprendront les textures et tonalités traditionnels du pays (teintes pierre de Gironde) ; - Soit dans un autre matériau d'aspect similaire s'il garantit la bonne intégration dans le bâti et paysage environnant. <p>Dans le cas des murs en bardage bois, ceux-ci devront être restaurés en respectant la composition et les teintes d'origine.</p> <p>Pour les projets d'extension, les murs en bardage bois devront respecter l'unité du bâti existant.</p> <p>En cas de reprises, surélévation, prolongement des murs existants, les parties concernées devront comprendre des matériaux de même provenance, dureté, texture et coloration.</p> <p>Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la maçonnerie originelle.</p> <p>Lors des ravalements, l'ensemble des détails architecturaux et modénatures (corniche, encadrement...) devront être préservés dès lors qu'ils appartiennent à l'architecture d'origine.</p> <p>L'aspect des façades des extensions devra rester en harmonie avec celui des façades de la construction d'origine.</p>	<p>Niveau 1</p> <p>Niveau 2</p>
<p>Les vérandas sont autorisées à condition de ne pas dénaturer l'aspect originel de la construction.</p>	<p>Niveau 1</p> <p>Niveau 2</p>

Ouvertures

Mesures	Niveau concerné
<p>Les ouvertures visibles depuis l'espace public seront conservées dans leurs proportions d'origine (à l'exception des ouvertures existantes sur les bâtiments pouvant changer de destination).</p>	<p>Niveau 1</p> <p>Niveau 2</p>

<p>Les nouvelles ouvertures sur le bâtiment existant devront respecter le principe d'ordonnancement et de composition d'ensemble de la construction d'origine.</p> <p>En cas de changement de destination ou d'extension, la création d'ouvertures visibles depuis l'espace public doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit maintenir la composition générale existante ; - Soit reprendre les principes de composition traditionnels des constructions à usage d'habitat pour permettre une évolution totale de l'aspect du bâtiment. <p>En cas de modifications de formes de percements de rez-de-chaussée, la création d'espaces commerciaux devra tenir compte de la composition générale de la façade. Les nouvelles baies devront s'apparenter aux types existants, ou s'il s'agit de créations architecturales, elles respecteront les proportions traditionnelles (plus hautes que larges).</p> <p>Les encadrements en pierre devront être conservés. Les encadrements pourront néanmoins être réalisés en bois, en enduit, en brique si le style, le mode de construction et l'époque de l'édifice attestent cette utilisation antérieure. L'utilisation d'encadrements en béton brut est interdite.</p>	
---	--

Menuiseries (cf. Nuancier en annexe du présent règlement)

Mesures	Niveau concerné
<p>Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures. L'apport de matériaux de substitution au bois est autorisé à condition qu'ils conservent les dispositions d'origine (proportions et profil des montants, couleurs, recoupes...).</p> <p>L'installation de volets roulants est autorisée à condition que les coffrets soient invisibles.</p> <p>Les couleurs des menuiseries respecteront le nuancier en annexe du présent règlement.</p>	<p>Niveau 1</p> <p>Niveau 2</p> <p>Niveau 3</p>

d) Éléments techniques apparents

Mesures	Niveau concerné
<p>Les équipements de chauffage, climatisation, conduite et ventouse de VMC installés en extérieurs devront être intégrés à la façade ou habillés pour ne pas être visible en tant que tel depuis le domaine public.</p>	<p>Niveau 1</p>

ii. *Constructions neuves*a) Disposition générale

Mesures	Niveau concerné
Les nouvelles constructions doivent présenter une simplicité de volume, d'aspect et de matériaux avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain et naturel du tissu environnant. Tout pastiche d'architecture étrangère à la région est interdit	Niveau 1 Niveau 2
Architecture contemporaine : Les règles énoncées, ci-après, s'appliquent à des constructions neuves respectant les formes caractéristiques de l'architecture locale ou s'inspirant fortement de celle-ci. Les proportions et l'aspect des constructions d'architectures contemporaines peuvent différer.	Niveau 1 Niveau 2 Niveau 3

b) Toiture

Mesures	Niveau concerné
Les toitures en pentes devront comprendre un débord d'au moins 30 cm au minimum. Les rives de toit réalisé en génoise ne dépasseront pas 30 cm.	Niveau 1 Niveau 2 Niveau 3
Les toitures des constructions principales opteront pour 2, 3 ou 4 pans avec une pente de toit comprise entre 25 et 45%. Si des châssis de toit sont prévus, ils seront limités en nombre et intégrés dans le plan de couverture. Elles devront être revêtues, soit : <ul style="list-style-type: none"> - En tuile canal de terre cuite - En tuile à emboîtement aspect canal - En tuiles plate mécaniques type de "Marseilles" Elles adopteront une couleur de terre cuite naturelle, nuances claires (rouge, rose, ocre, saumon, sable, champagne...) monochrome ou préférentiellement panaché ou avec des tons vieilliss. Toute autre couleur sera proscrite.	Niveau 1 Niveau 2 Niveau 3
Les toitures terrasses sont interdites.	Niveau 1

Les toitures terrasse sont autorisées, à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinants.			Niveau 2 Niveau 3
Le recours aux toitures terrasse sera limité : - Aux extensions - Aux annexes de moins de 40 m ² - Aux vérandas			Niveau 2
Le métal, essentiellement cuivre ou zinc, est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.			Niveau 1
Les panneaux photovoltaïques et solaires sont autorisés à condition : - Qu'ils s'intègrent visuellement à la toiture - Qu'ils respectent la volumétrie et les pentes des constructions			Niveau 1 Niveau 2 Niveau 3
- Que leur surface n'excède pas			
- 30 % de la surface totale de la toiture	- 50% de la surface totale de la toiture	- 80% de la surface totale de la toiture	
Niveau 1	Niveau 2	Niveau 3	

c) Façade

Mesures	Niveau concerné
<p>Les façades des constructions principales seront :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit enduites avec des matériaux qui reprendront les textures et tonalités traditionnelles du pays (teintes pierre de Gironde) ; - Soit en pierre apparente avec des joints de la même couleur que la pierre ; - Soit en bardage bois posé à la verticale ; - Soit dans un autre matériau d'aspect similaire s'il garantit la bonne intégration dans le bâti et paysage environnant. <p>L'utilisation d'autres matériaux tels que le zinc, le verre, sera admise dans la mesure où celle-ci reste dans des proportions limitées.</p> <p>Le traitement des annexes devra être homogène avec l'aspect de la construction principale.</p> <p>Les matériaux nus de type tôles galvanisées, plaques de béton non enduites et préfabriqués non revêtus sont interdits.</p>	<p>Niveau 1</p> <p>Niveau 2</p> <p>Niveau 3</p>

Les vérandas sont autorisées à condition de ne pas dénaturer l'aspect originel de la construction.	Niveau 1
	Niveau 2

d) Menuiseries

Mesures	Niveau concerné
Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures. L'apport de matériaux de substitution au bois est autorisé à condition qu'ils conservent les dispositions d'origine (proportions et profil des montants, couleurs, recoupes...).	Niveau 1 Niveau 2 Niveau 3
L'installation de volets roulants est autorisée à condition que les coffrets soient invisibles.	
Les menuiseries de portes et fenêtres devront s'inspirer du nuancier chromatique proposé en annexe.	Niveau 1 Niveau 2 Niveau 3

e) Annexes

Mesures	Niveau concerné
Les annexes et abris de jardin doivent être réalisés en cohérence avec le bâtiment principal. Les matériaux nus de type tôles galvanisées, plaques de béton non enduites et préfabriqués non revêtus sont interdits.	Niveau 1 Niveau 2 Niveau 3
Les rideaux métalliques et les coffrets des volets roulants doivent être encadrés dans le plan de façade du bâtiment.	Niveau 1 Niveau 2

f) Éléments techniques apparents

Mesures	Niveau concerné
Les citernes à gaz ou à mazout, les cuves de récupération d'eau de pluie ainsi que toute autre installation similaire ne doivent pas être visibles	Niveau 1 Niveau 2

depuis l'espace public. Elles seront soit enterrées ; soit intégrées dans la parcelle et masquées de l'espace public à l'aide de végétaux.	Niveau 3
Les équipements de chauffage, climatisation, conduite et ventouse de VMC installés en extérieurs devront être intégrés à la façade ou habillés pour ne pas être visible en tant que tel depuis le domaine public.	Niveau 1

g) Ouvertures

Mesures	Niveau concerné
Les ouvertures devront participer à la qualité architecturale de la zone.	Niveau 3

iii. *Clôtures*a) Dispositions générales

Mesures	Niveau concerné
Si un terrain est délimité en totalité ou en partie par des murs représentant une valeur patrimoniale, la conservation et la restauration de ces murs deviennent prépondérantes.	Niveau 1 Niveau 2
Les clôtures sont rénovées à l'identique par principe. En particulier, les murs, murets, piliers en pierre ou en brique d'origine ou de qualité doivent être maintenus et restaurés si nécessaire. De même, les éléments de ferronnerie d'origine ou de qualité doivent être maintenus et restaurés si nécessaire.	Niveau 3
En cas d'extension ou de rénovation, l'aspect du mur d'origine (épaisseur, matériau, appareillage, ...) devra être respecté.	

b) Clôtures sur voies et emprises publiques :

Mesures	Niveau concerné
Sur les communes de Bazas, Captieux, Grignols, Bernos-Beaulac, au sein des zones U1A, U1B et U1C, elles seront constituées :	Niveau 1 Niveau 2 Niveau 3
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté d'une grille rigide, à barreaudages simples ou en claires-voies. La hauteur totale n'excèdera pas 1,50 m.	

<ul style="list-style-type: none"> - Soit de clôtures en bois ajourées ou en claires-voies dans la limite de 1,50 m de hauteur ; - Soit d'une haie végétale naturelle composée d'essences locales variées d'une hauteur maximale de 1,8 m. <p>Sur les autres zones, hors zones agricoles et naturelles, et pour les autres communes, elles seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté d'une grille rigide, à barreaudages simples ou en claires-voies. La hauteur totale n'excèdera pas 1,50 m. - Soit de clôtures en bois ajourées de type paddock ou en claires-voies dans la limite de 1,50 m de hauteur ; - Soit d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale d'1,50m, doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales variées - Soit d'une haie végétale naturelle composée d'essences locales variées d'une hauteur maximale de 1,8 m. 	
---	--

c) Clôtures sur limites séparatives :

Mesures	Niveau concerné
<p>Sur les communes de Bazas, Captieux, Grignols, Bernos-Beaulac, elles seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,50 m ; - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté d'une grille rigide ou à barreaudages simples. La hauteur totale n'excèdera pas 1,50 m. - Soit d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m, doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales variées ; - Soit d'une haie végétale naturelle composée d'essences locales variées d'une hauteur maximale de 1,8 m. <p>Sur les autres communes, elles seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit d'une grille ou grillage d'une hauteur maximale de 1,50 m, doublé ou non d'une haie végétale d'essences locales variées - Soit de clôtures en bois ajourées de type paddock ou en claires-voies dans la limite de 1,50 m de hauteur, - Soit d'une haie végétale seule d'essences locales variées d'une hauteur maximale de 1,8 m ; 	<p>Niveau 1</p> <p>Niveau 2</p> <p>Niveau 3</p>

B. Niveau "spécifique"

Ce niveau s'applique aux secteurs où se concentrent des constructions ayant une vocation spécifique, notamment économique ou d'équipement public.

i. Façades

Les façades donnant sur les voies et emprises publiques seront traitées de manière qualitative et devront s'intégrer au tissu environnant.

Les couleurs des façades devront être choisies parmi les teintes proposées dans le nuancier en annexe.

La construction devra présenter une unité architecturale de qualité, en s'appuyant sur l'orientation des façades, les surfaces extérieures, les dimensions et performances thermiques des ouvertures et occultations et l'isolation par l'extérieur.

Les matériaux nus, brillants sont interdits à l'exception de ceux constituant des panneaux photovoltaïques.

Les panneaux solaires et photovoltaïques peuvent être autorisés sur les façades s'ils s'intègrent à la construction.

Le stockage des matériaux devra être prévu à l'arrière des bâtiments, ou alors avec une haie afin d'en diminuer l'impact visuel.

ii. Toitures

Les toitures en pente et toitures plates sont autorisées.

Les matériaux nus, brillants sont interdits à l'exception de ceux constituant des panneaux photovoltaïques.

Les dispositifs techniques et notamment ceux nécessaires à la production d'énergies renouvelables sont autorisés dès lors qu'ils s'intègrent à la toiture.

iii. Clôtures

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

Les clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de la construction et de l'environnement paysager et bâti.

a) Clôtures sur voies et emprises publiques :

- Soit d'un mur bahut en moellons, en pierre apparente locale ou enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté d'une grille rigide ou à barreaudages simples. La hauteur totale n'excèdera pas 1,50 m. Les murs bahuts en escalier sont interdits ;
- Soit de clôtures en bois ajourées dans la limite de 1,50 m de hauteur ;
- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale d'un 1,80 m, doublée d'une haie végétale seule composée d'essences locales variées ;
- Soit d'une haie végétale d'essences locales variées.

b) Clôtures sur limites séparatives :

Elles seront constituées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 m ;

- Soit d'un mur bahut en pierre apparente ou enduit d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmonté d'une grille rigide ou à barreaudages simples. La hauteur totale n'excèdera pas 1,80 m ;
- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale d'un 1,80 m ;
- Soit d'une haie végétale seule composée d'essences locales variées, ne dépassant pas 2 m de hauteur, doublée d'un grillage.

Les clôtures pleines sur voie sont interdites, excepté pour des raisons liées à la sécurité.

Les clôtures, contigües à une zone naturelle ou agricole devront être doublées d'une haie d'essences locales variées.

Les zones de dépôts, de stockage des déchets, de livraisons ne pourront être situées en vue directe depuis les voies et espaces publics. Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives devant atteindre une hauteur de 2 mètres.

4.2.2.7. Performance énergétique et environnementale des constructions

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions de des règlements de zone.

A. Réseaux de chaleur

Les constructions nouvelles et l'ensemble des bâtiments existants situés dans les périmètres de développement des réseaux de chaleur, peuvent s'y raccorder selon les modalités et les conditions prévues.

B. Constructions existantes

L'isolation par l'extérieur peut être interdite sur les édifices de qualité architecturale identifiés au titre des éléments du patrimoine bâti à protéger, s'il elle a pour objet de faire disparaître les caractéristiques architecturales propres au bâtiment.

L'isolation par l'extérieur est autorisée dès lors que la mise en œuvre de ce dispositif ne porte pas atteinte à la circulation des personnes ou véhicules sur l'espace public en toute sécurité.

C. Constructions nouvelles

Les auteurs des projets doivent tendre à intégrer les principes de l'architecture bioclimatique pour assurer le confort intérieur tant en hiver qu'en été. Ainsi, les constructions doivent être conçues (orientation / dimensionnement / protection des ouvertures) de manière à optimiser le rayonnement solaire en hiver pour favoriser les « apports passifs » et être protégées du soleil durant l'été par des dispositifs adaptés.

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale est autorisé (voir dispositions suivantes § e) *Installations de systèmes de production d'énergies renouvelables à vocation domestique*). Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

D. Récupération, stockage et utilisation des eaux de pluie

Il est encouragé d'équiper les bâtiments neufs comme existants de système de stockage d'eau de pluie pour la réutilisation de cette ressource, conformément à l'arrêté du 21 août 2008.

L'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments permet, sous conditions, la récupération des eaux de pluie pour : l'irrigation, l'arrosage d'espaces verts et de golfs, le nettoyage des rues, le lavage du linge à titre expérimental et certains usages professionnels et industriels. L'eau réutilisée est préalablement soumise à des traitements plus ou moins poussés selon les usages envisagés.

Il convient pour ce type d'équipement qu'il soit intégré au volume de la construction. Néanmoins, lorsqu'il est ajouté à un bâtiment existant et implanté à l'extérieur qu'il soit accolé ou adossé à la construction et bénéficie d'un habillage qu'il le rende discret depuis l'espace public.

E. Installations de systèmes de production d'énergies renouvelables à vocation domestique

Les éoliennes domestiques sont autorisées, à condition qu'elles s'inscrivent en adéquation avec les proportions et volumes des bâtiments et veillent à s'intégrer au contexte paysager du site et des vues.

Les panneaux photovoltaïques ou thermiques devront veiller à s'intégrer au mieux dans leur environnement et s'harmoniseront avec l'esthétique de la construction. Ils devront épouser la pente du toit et seront de préférence positionnés en partie basse de la toiture. Leur visibilité depuis le domaine public sera évitée.

La pose de panneaux photovoltaïques au sol est autorisée à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public. Sinon, ils devront être masqués par un écran végétal suffisamment épais pour occulter toute co-visibilité depuis le domaine public.

F. Ombrière sur parc de stationnement

Les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 mètres carrés devront être équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage.

4.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**4.2.3.1. Principes généraux****A. Traitement des espaces libres**

Les abords des constructions doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à leur insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle naturel de l'eau et à la régulation du microclimat pour limiter les effets d'îlots de chaleur.

Leur traitement paysager doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- De l'organisation du bâti sur le terrain afin qu'il ne soit pas uniquement le négatif de l'emprise des constructions mais qu'il soit conçu comme un accompagnement ou un prolongement des constructions ;
- De la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale ;
- De la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement ;
- De l'ensoleillement, lorsqu'il s'agit d'aménagements paysagers végétalisés ;
- Du développement futur des plantations réalisées dans le cadre du projet ;
- L'espace situé dans la marge de recul doit faire l'objet d'un traitement paysager.

Les constructions devront tenir compte de la pente naturelle du terrain et s'adapter à celle-ci de façon à limiter au maximum les déblais et remblais. Dans tous les cas, le déblai ne devra pas excéder 2 mètres et le remblai ne pourra excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel.

B. Traitement paysager des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif. En cas de plantations, celles-ci doivent être réalisées en fonction du caractère et de la configuration de l'espace libre et dans les conditions leur permettant de se développer convenablement.

C. Arbres et plantations

À l'exception des végétaux situés en clôture, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Le remplacement de ces plantations sera justifié dans l'aménagement paysager du projet.

Les espaces plantés doivent être aménagés en privilégiant les espèces végétales favorables au développement de la faune et de la microfaune endogène, et issues d'essences locales.

4.2.3.2. Traitement paysager des aires de stationnement

L'ensemble des places de stationnement réalisé sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, hors volume, devront faire l'objet d'un traitement paysager en surface, y compris les délaissés. L'espace de stationnement en plein air doit comprendre :

- au moins 1 arbre pour 10 places de stationnement. Une stratégie de plantation en fosse continue est à privilégier ;
- 50 % des places de stationnements devront être perméables (ex: pavés sur sable, engazonnés ou matériaux poreux). Les places de stationnement engazonnées ne sont pas considérées comme des espaces végétalisés.

Cette disposition ne s'applique pas lorsque le parc de stationnement est équipé d'ombrières solaires, destinées à la production d'énergies renouvelables.

4.2.3.3. Limitation de l'imperméabilisation des espaces non bâtis

Un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés.

4.2.3.4. Règles dérogatoires

Les constructions relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité bénéficient de dispositions dérogatoires pour la part minimale de surfaces non imperméabilisées.

4.2.4. Stationnement

Les règles de stationnement s'imposent aux travaux de constructions neuves, d'extensions et de réhabilitations.

4.2.4.1. Stationnement des véhicules à moteur

A. Dispositions générales

i. Modalités de réalisation des places de stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des emprises publiques ou voies.

Les espaces de stationnement doivent être réalisés sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat.

En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement exigées, sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain contigu, le constructeur peut se dégager de ses obligations en justifiant :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération ;
- Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Dans ce cas, les espaces de stationnement doivent être facilement accessibles à pied et situés dans un rayon de 150 mètres à compter de l'entrée de la construction, et jusqu'à 300 mètres pour les seules zones U1A et U1B.

Quelle que soit la destination ou la sous-destination de la construction, les places de stationnement non réalisées dans un volume construit devront faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble en surface, y compris les délaissés (espaces non occupés par les véhicules), dans les conditions définies au présent règlement.

Les espaces dédiés au stationnement doivent être prééquipés pour la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

L'éclairage et la ventilation naturelle des parcs de stationnement doivent être favorisés.

La création de box de stationnement doit être évitée en sous-sol.

Les places de stationnement pour les visiteurs doivent être facilement accessibles depuis l'espace public.

ii. Mode de calcul des places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.

Lorsque le nombre de places obtenu est fractionné, il est arrondi au nombre entier supérieur.

Dans le cas où la construction comporte plusieurs destinations ou sous-destinations au sens du présent règlement, elle doit satisfaire aux normes fixées pour chacune de ces destinations ou sous-destinations au prorata des surfaces de plancher de la construction dédiées à ces destinations ou sous-destinations.

B. Dimension des places de stationnement

Les places créées doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,50 mètres augmentée de 0,20 mètre par obstacle jouxtant la place (mur, poteau...)

Lorsque le projet de construction nécessite la réalisation d'un parc de stationnement (aérien, semi-enterré ou souterrain), des espaces de dégagement doivent être conçus pour permettre la bonne manœuvre des véhicules sans pouvoir être inférieurs à 5 m de long lorsque le stationnement s'effectue en bataille, et à 3,50 m de long lorsque le stationnement s'effectue en épi ou en longitudinal.

Les obligations réglementaires en matière de stationnement pour les personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

C. Dispositions spécifiques

i. En cas de foisonnement

Les normes définies ci-après pourront être réduites dans une proportion ne pouvant excéder 25% de la norme exigée sous réserve du respect des prescriptions suivantes :

- Les constructions concernées doivent comporter des destinations et activités différentes dont les places de stationnement font l'objet d'occupations alternatives ;
- Le nombre de places de stationnement à réaliser doit au moins être égal à celui résultant de l'application de la norme la plus exigeante parmi les différentes destinations des constructions ;
- Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en prenant en compte :
 - Le gain de places obtenu grâce au foisonnement des usages, c'est-à-dire à la complémentarité des usages, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur ;

- La nature des destinations concernées par l'opération, le taux et le rythme de fréquentation attendu, et l'offre de stationnement existante à proximité de l'opération.

ii. Application de la règle selon la nature du projet

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, les normes définies ci-après s'appliquent à l'ensemble du projet.

Dans le cas où un projet est situé dans une OAP sectorielle prévoyant une application mutualisée des objectifs de stationnement, ceux-ci ne s'appliquent pas à l'échelle du terrain d'assiette du projet mais à l'échelle du périmètre défini dans l'OAP.

D. Norme de stationnement

La norme de stationnement est différenciée selon la destination ou la sous-destination des constructions et leur localisation.

Elle s'applique aux constructions nouvelles, aux réhabilitations et aux extensions des constructions existantes.

Toutefois, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée pour les extensions et les réhabilitations qui créent moins de 30 m² de surface de plancher. Cette dérogation n'est valable que pour une seule extension ou réhabilitation d'une même construction.

En cas de changement de destination d'une construction et de travaux de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi, le nombre de places de stationnement à réaliser résulte de la différence entre :

- Le nombre de places exigé par le PLUi pour la construction après la réalisation des travaux ;
- Et le nombre de places exigé par le PLUi pour la construction avant la réalisation des travaux.

Toutefois pour les constructions à destination d'*Habitation*, toute place existante doit être maintenue ou restituée dans le respect de la norme.

E. Obligation d'installation d'ombrière sur parc de stationnement

Les parcs de stationnement extérieurs d'une superficie supérieure à 1 500 mètres carrés devront être équipés, sur au moins la moitié de cette superficie, d'ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur partie supérieure assurant l'ombrage.

4.2.4.2. Stationnement des deux-roues non motorisés

A. Modalités de réalisation des places de stationnement

Les espaces de stationnement vélos :

- Doivent être facilement accessibles depuis/vers l'espace public, sans marche à franchir ;
- Doivent être facilement accessibles depuis/vers l'intérieur des constructions ;
- Doivent être conçus avec une hauteur sous plafond confortable ;
- Doivent être équipés de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.
- Peuvent être conçus d'un seul tenant ou non ;
- Peuvent être intégrés dans un volume construit ou non ; si ces espaces sont réalisés en dehors d'un volume construit, ils doivent être à proximité immédiate (moins de 25 m de la construction principale), couverts et sous contrôle d'accès ;

Un maximum de 50 % des places de stationnement exigées peuvent être réalisées en utilisant un dispositif en hauteur.

En outre, chaque place de stationnement doit être équipée d'un dispositif d'accroche sécurisé.

B. Dimension des places de stationnement :

Les places de stationnement doivent satisfaire de bonnes conditions de confort, de sécurité et d'accès. Dans cet objectif, elles doivent respecter les dimensions minimales suivantes :

- Une surface de 1,20 m² par place (hors espace de manœuvre) ;
- Et un espace complémentaire nécessaire à la manœuvre du vélo d'une longueur ne devant pas être inférieure à 1,80 mètre lorsque le stationnement s'effectue en bataille, à 1,20 mètres lorsque le stationnement s'effectue en épi et à 0,90 mètre lorsque le stationnement s'effectue en longitudinal.

En fonction de la disposition des stationnements au sein des locaux, les espaces nécessaires à la manœuvre des vélos peuvent être mutualisés.

De plus, les locaux disposant d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,80 mètres peuvent être équipés d'un double rack. Dans ce cas, une même surface de 1,20 m² pourra accueillir deux places de stationnement vélos et la longueur de l'espace complémentaire nécessaire à la manœuvre des vélos ne devra pas être inférieure à 2 mètres.

La taille minimale d'un local dédié au stationnement des deux-roues non motorisés ne pourra pas être inférieure à 5 m².

En cas d'impossibilité, un local extérieur abrité et sécurisé devra être prévu dans l'environnement immédiat. Ce dernier devra bénéficier d'un traitement architectural s'inscrivant dans la continuité du bâtiment voisin.

4.3. Equipements et réseaux

4.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

4.3.1.1. Condition d'accès aux voies

A. En bordure de toutes les voies

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir un accès privatif à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin.

Le nombre et la largeur des accès doivent être limités aux conditions d'une desserte satisfaisante du projet (importance et destination des constructions et aménagements envisagés), tout en assurant la sécurité de leurs usagers. Ainsi, lorsque le projet est desservi par plusieurs voies, le projet ne peut être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

En outre, la mutualisation des accès pourra être imposée afin d'éviter la multiplication des accès, de préserver les conditions de sécurité et de confort.

Dans tous les cas, la largeur d'un accès ne peut être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas d'une division d'un terrain en vue de créer des lots à bâtir, tout nouvel accès ne peut desservir qu'un maximum de 2 lots et/ou de 2 logements supplémentaires non compris les constructions d'origine. Au-delà de 2 lots et/ou de 2 logements à desservir, la création d'une voie est obligatoire.

Le projet peut être également refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des emprises publiques ou voies ou pour celles des autres personnes. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En outre, le projet pourra être refusé si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et ou ceux liés au ramassage des déchets.

B. Le long des routes départementales

Le long des routes départementales, les règles du tableau suivant s'appliqueront :

Nature de la voie	En agglomération	Hors agglomération
Catégorie 1	Favorable sous réserve des conditions de sécurité à appréhender selon les critères suivants : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Intensité du trafic, ✓ Position de l'accès, ✓ Configuration et nature de l'accès... 	Les accès individuels directs à une nouvelle construction sont interdits , sauf dérogation du Conseil Départemental.
Catégorie 2		
Catégorie 3		Accès individuels autorisés sous réserve des conditions de sécurité. Un regroupement des accès sera systématiquement recherché.
Catégorie 4		

Nature de la voie	En agglomération	Hors agglomération
Piste cyclable (RD 810 et RD 802)	Interdit	Interdit

4.3.1.2. Caractéristiques des voies nouvelles

Toute voie nouvelle doit présenter les caractéristiques suivantes :

- Être adaptée à l'importance et à la destination des constructions, activités et installations qu'elle doit desservir ainsi qu'au nombre des constructions ;
- Assurer la sécurité des usagers ;
- Permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
- Présenter les dimensions suivantes :
 - Largeur minimale de 3,50 mètres pour la chaussée lorsque cette voie est destinée à être sens unique ;
 - Largeur minimale de 5 mètres pour la chaussée lorsque cette voie est destinée à être double sens ;
 - Largeur minimale de 6 mètres pour la chaussée lorsque cette voie est destinée à être double sens et à desservir une zone d'activités ;
 - Largeur minimale de 1,40 mètre pour les éventuels trottoirs.
- Être conçue de manière à participer au maillage général pour les modes actifs.

Lorsque la voie nouvelle est exclusivement réservée aux piétons et/ou vélos, elle doit présenter une largeur minimale de 3 mètres en tout point.

Les impasses ne sont autorisées qu'en l'absence de toute autre solution, sauf avis contraire des services compétents. Si elles sont autorisées, leur dimensionnement doit répondre au moins aux conditions suivantes :

- Dans tous les cas, permettre le retournement des véhicules légers ;
- Pour les impasses d'une longueur de plus de 100 mètres desservant des maisons individuelles, et pour celles d'une longueur de plus de 50 mètres desservant des logements collectifs ou un établissement recevant du public, une zone dégagée de tout obstacle permettant le retournement des véhicules de secours doit être maintenue ou créée.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

La création des pistes cyclables, cheminements piétons peut être exigée, notamment pour desservir les équipements publics, assurer les liaisons inter quartiers et s'inscrire dans le maillage de liaisons douces existant.

4.3.2. Desserte par les réseaux

4.3.2.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, requiert une desserte en eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Le raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable doit être 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'origines diverses.

Une dérogation à cette règle est possible pour les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

4.3.2.2. Assainissement des eaux usées

A. Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels (notamment dans les rivières, fossés), ainsi que dans les bassins d'orage ou les collecteurs du réseau d'eaux pluviales, est interdite.

Si les réseaux d'assainissement n'existent pas, la construction nouvelle doit être raccordée à un système d'assainissement non collectif. Le terrain d'assiette du projet est inconstructible si le système d'assainissement non collectif répondant aux besoins de la construction projetée ne peut y être implanté.

B. Eaux usées non domestiques (eaux industrielles, eaux de nappe, eaux de refroidissement, etc.)

Dans les zones d'assainissement collectif, le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à un arrêté d'autorisation de déversement, éventuellement assorti d'une convention de déversement, conformément aux dispositions du Code de la santé publique.

Dans les zones d'assainissement non collectif, l'assainissement non collectif doit être conforme aux règles techniques en vigueur et répondre aux objectifs de protection des milieux naturels établis par la réglementation.

4.3.2.3. Eaux pluviales

Les constructions et aménagements réalisés doivent permettre le libre écoulement des eaux par des dispositifs adaptés à la construction, à la topographie du terrain et à la nature du sol.

En outre, pour les communes appartenant au périmètre du Sage Garonne, le projet devra être compatible avec la règle 2 du règlement du Sage Vallée de la Garonne.

Tout projet devra prévoir une gestion in situ des eaux pluviales. Il conviendra à ce titre de considérer un débit de fuite de l'ordre de 3l/s/ha et une période de retour de 20 ans.

L'infiltration naturelle des eaux sera privilégiée, sauf en cas d'impossibilité technique (due à la nature des sols et la superficie du terrain). En cas de rejet au réseau pluvial, des techniques de rétention et/ou récupération devront être mise en œuvre afin de tendre vers un rejet au réseau le plus bas possible.

Les dispositifs d'infiltration devront être conçus, dimensionnés et implantés de sorte à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Les dispositifs permettant le ralentissement du ruissellement de surface, les stockages ponctuels (bassin, noues...) et la récupération des eaux pour réutilisation (arrosage...) seront privilégiés, dans le respect des réglementations en vigueur. Les aménagements devront faire en sorte que la pollution par temps de pluie soit réduite et traitée en amont. Ces équipements, lorsqu'ils seront à ciel ouvert, devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Pour rappel, le rejet d'eaux autres que pluviales dans le réseau public devra faire l'objet d'une autorisation par la collectivité (à laquelle appartiennent les ouvrages) qui pourra exiger des pré-traitements.

4.3.2.4. Infrastructures et réseaux de communication électronique

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins.

Lorsque les réseaux publics électriques ou téléphoniques sont souterrains, les branchements particuliers doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés ou encastrés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent pouvoir être raccordées aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique, lorsqu'ils existent. Dans tous les cas, l'installation doit être conçue de sorte à rendre possible le raccordement au moment de la réalisation de ces réseaux. Les opérations d'aménagement doivent prévoir la réalisation de fourreaux en attente sous les voies.

Une dérogation à cette règle est possible pour les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

4.3.2.5. Collecte des déchets

Lorsque le projet prévoit des aménagements viaires ne présentant pas les caractéristiques permettant le passage d'un véhicule d'ordures ménagères, il doit prévoir un point de collecte collectif des déchets en limite de voie publique et sur le passage du véhicule.

Lorsque le projet prévoit la réalisation de locaux poubelles communs, ceux-ci doivent :

- Soit être réalisés en limite de terrain, et être accessibles depuis l'espace public (points de collecte) ;
- Soit être intégrés à la construction. Dans ce cas, un point de collecte en limite d'espace public, doit également être prévu ;
- Les locaux poubelles et points de collecte doivent avoir une taille et une configuration conçues pour une manipulation aisée des conteneurs, y compris ceux dédiés au tri.

En outre, les points de collecte, situés en limite de voirie, doivent faire l'objet d'un traitement qualitatif, par un habillage permettant leur bonne intégration paysagère et un aménagement destiné à limiter les nuisances.

Les constructions autorisées doivent disposer d'un espace adapté à la collecte sélective des ordures ménagères prévu sur la parcelle.

Pour les opérations d'habitat collectif et à usage de bureaux, le local poubelle doit être intégré dans les bâtiments.

Pour les groupes d'habitation et les lotissements, le local poubelle doit être adapté à la collecte sélective et doit respecter les prescriptions imposées par la collectivité.

PARTIE 3 REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone U1A

La zone U1B

La zone U1C

La zone U1E

La zone U1G

La zone U1H

La zone U1J

La zone U3A

La zone U4A

La zone U5A

1. PRESENTATION DES ZONES ET DES SECTEURS

La zone urbaine dite "zone U" correspond aux secteurs déjà urbanisés ainsi qu'à ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle favorise la mixité des fonctions urbaines (logements, bureaux, équipements et services), la mixité sociale, la diversité des formes bâties et la qualité des paysages urbains. Elle comprend aussi d'autres espaces à vocations plus spécifiques :

- La zone "U1A" correspond au Centre-ville de Bazas ;
- La zone "U1B" correspond aux quartiers péricentraux de type faubourg, présent sur Bazas ;
- La zone "U1C" correspond aux Centres-bourgs, hors Bazas ;
- La zone "U1E" correspond aux hameaux historiques ;
- La zone "U1G" correspond aux secteurs résidentiels organisés ;
- La zone "U1H" correspond aux secteurs résidentiels non organisés ;
- La zone "U1J" correspond aux secteurs résidentiels diffus. Elle comprend le secteur U1Ja autorisant le changement de destination en logement.
- La zone "U3A" est une : zone d'activité économique mixte. Elle comprend 2 secteurs :
 - Le secteur U3Ac, dédié à l'accueil spécifique des surfaces commerciales de plus de 400 m² ;
 - Le secteur U3Ah, dédié à l'accueil spécifique des hôtels et restaurants.
- La zone "U4A" est une zone d'hébergement touristique ;
- La zone "U5A" est une zone d'équipement d'intérêt collectif ;

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues en 2^{ème} partie "Dispositions générales - 4. Dispositions communes à toutes les zones", complétées par les dispositions suivantes.

En outre, les constructions, ouvrages et travaux qui concernent des secteurs ou éléments identifiés au titre du patrimoine bâti doivent respecter les dispositions applicables au patrimoine définies en 2^{ème} partie "Dispositions générales - § 3. Prescriptions applicables au patrimoine bâti, naturel et paysager".

De même, les constructions, ouvrages et travaux situés au sein d'un secteur exposé à un risque (inondation, feux de forêt, mouvement de terrain...), repérés sur le règlement graphique des prescriptions - Risques (pièce 3.2.3.) devront respecter les dispositions applicables aux risques définies en 2^{ème} partie "Dispositions générales - § 2. Prescriptions applicables aux secteurs à risques".

2. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITES

2.1. Interdiction de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2.2.

2.2. Autorisation et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.2.1. Zone U1A

2.2.1.1. Destinations et sous-destinations des constructions

Autorisé	Autorisé sous condition
<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement - Hébergement <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et Commerce de détail - Restauration - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hôtel - Cinéma <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Établissements d'enseignement - Établissements de santé ou d'action sociale - Salles d'art ou de spectacle - Équipements sportifs - Autre équipement recevant du public <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bureau 	<p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les entrepôts à condition à la fois, d'être <ul style="list-style-type: none"> o Lié à une activité existante dans la zone, o De ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) o Et que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² - L'extension des constructions à vocation d'industrie dans la limite de 30 % par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi. <p>Exploitation agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension des bâtiments agricoles déjà existants à la date d'approbation du PLUi si cela est nécessaire à l'activité

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de ne pas présenter de dangers, de sources de nuisances ou d'incompatibilités avec le voisinage des zones habitées.

2.2.2. Zone U1B

2.2.2.1. Destinations et sous-destinations des constructions

Autorisé	Autorisé sous condition
<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement - Hébergement <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et Commerce de détail - Restauration - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hôtel <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Établissements d'enseignement - Établissements de santé ou d'action sociale - Salles d'art ou de spectacle - Équipements sportifs - Autre équipement recevant du public 	<p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les entrepôts à condition à la fois, d'être <ul style="list-style-type: none"> o Lié à une activité existante dans la zone, o De ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) o Et que leur surface de plancher n'excède pas 300m² - L'extension des constructions à vocation d'industrie dans la limite de 30 % par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi. <p>Exploitation agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension des bâtiments agricoles déjà existants à la date d'approbation du PLU si cela est nécessaire à l'activité

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de ne pas présenter de dangers, de sources de nuisances ou d'incompatibilités avec le voisinage des zones habitées.

2.2.2.2. Zone U1C

Autorisé	Autorisé sous condition
<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement - Hébergement <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et Commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hôtels - Autres hébergements touristiques - Cinéma <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Établissements d'enseignement - Établissements de santé ou d'action sociale - Salles d'art ou de spectacle - Équipements sportifs - Autre équipement recevant du public <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bureau 	<p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les entrepôts à condition à la fois, d'être <ul style="list-style-type: none"> o Lié à une activité existante dans la zone, o De ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) o Et que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² - L'extension des constructions à vocation d'industrie dans la limite de 30 % par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi. <p>Exploitation agricole</p> <p>L'extension des bâtiments agricoles déjà existants à la date d'approbation du PLU si cela est nécessaire à l'activité</p>

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de ne pas présenter de dangers, de sources de nuisances ou d'incompatibilités avec le voisinage des zones habitées.

2.2.3. Zone U1E

2.2.3.1. Destinations et sous-destinations des constructions

Autorisé	Autorisé sous condition
<p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Établissements d'enseignement - Établissements de santé ou d'action sociale - Équipements sportifs - Autre équipement recevant du public 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le logement est autorisé dans le cadre d'un changement de destination ou dans le cadre d'une extension d'un logement existant dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi dans la limite maximale de 40 m² <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et Commerce de détail <ul style="list-style-type: none"> o Seule l'extension des bâtiments existants est autorisée dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, stationnement, ...) - Restauration <ul style="list-style-type: none"> o Seule l'extension des bâtiments existants est autorisée dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle <ul style="list-style-type: none"> o Seule l'extension des bâtiments existants est autorisée dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les Salles d'arts et de spectacles sont autorisées seulement dans le cadre d'un changement de destination. <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les bureaux sont autorisés à condition d'être limités à 50 m² de surface de plancher - Industrie <ul style="list-style-type: none"> o L'extension des constructions à vocation industrielle est autorisée dans la limite de 30 % par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi. <p>Exploitation agricole</p> <p>L'extension des bâtiments agricoles déjà existants à la date d'approbation du PLUi si cela est nécessaire à l'activité</p>

2.2.3.1. Aménagements, installations et travaux

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de ne pas présenter de dangers, de sources de nuisances ou d'incompatibilités avec le voisinage des zones habitées.

2.2.4. Zone U1G

2.2.4.1. Destinations et sous-destinations des constructions

Autorisé	Autorisé sous condition
<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement - Hébergement <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Établissements d'enseignement - Établissements de santé ou d'action sociale - Équipements sportifs - Autre équipement recevant du public 	<p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et Commerce de détail <ul style="list-style-type: none"> o Seule l'extension des bâtiments existants est autorisée dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, stationnement, ...) - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle <ul style="list-style-type: none"> o L'extension des bâtiments existants est autorisée dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi o La création à partir d'un changement de destination si les conditions de stationnement sont entièrement assurées sur l'assiette foncière de l'opération - Restauration <ul style="list-style-type: none"> o Seule l'extension des bâtiments existants est autorisée dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les Salles d'arts et de spectacles sont autorisées seulement dans le cadre d'un changement de destination. <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les entrepôts à condition à la fois, d'être lié à une activité existante dans la zone, de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) et que leur surface de plancher n'excède pas 300 m² - Les bureaux dans la limite de 50 m² de surface de plancher et à condition d'être liés à une activité autorisée dans la zone

2.2.4.2. Aménagements, installations et travaux

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de ne pas présenter de dangers, de sources de nuisances ou d'incompatibilités avec le voisinage des zones habitées.

2.2.5. Zone U1H

2.2.5.1. Destinations et sous-destinations des constructions

Autorisé	Autorisé sous condition
<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement - Hébergement <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Établissements d'enseignement - Établissements de santé ou d'action sociale - Équipements sportifs - Autre équipement recevant du public 	<p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et Commerce de détail <ul style="list-style-type: none"> o Seule l'extension des bâtiments existants est autorisée dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, stationnement, ...) - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle <ul style="list-style-type: none"> o L'extension des bâtiments existants est autorisée dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi o La création à partir d'un changement de destination si les conditions de stationnement sont entièrement assurées sur l'assiette foncière de l'opération - Restauration <ul style="list-style-type: none"> o Seule l'extension des bâtiments existants est autorisée dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les Salles d'arts et de spectacles sont autorisées seulement dans le cadre d'un changement de destination. <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Industrie : l'extension des constructions à vocation d'industrie dans la limite de 30 % par rapport à la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi. - Les entrepôts à condition à la fois, d'être lié à une activité autorisée dans la zone, de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, ...) et que leur surface de plancher n'excède pas 300m² - Les bureaux dans la limite de 50 m² de surface de plancher et à condition d'être liés à une activité autorisée dans la zone <p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> - Exploitation agricole : l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi à condition d'être nécessaire à l'activité

2.2.5.2. Aménagements, installations et travaux

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de ne pas présenter de dangers, de sources de nuisances ou d'incompatibilités avec le voisinage des zones habitées.

2.2.6. Zone U1J

2.2.6.1. Destinations et sous-destinations des constructions

Autorisé	Autorisé sous condition
<p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Établissements d'enseignement - Établissements de santé ou d'action sociale - Équipements sportifs - Autre équipement recevant du public 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension des logements existants est autorisée dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi et de 250 m² maximum. - L'emprise au sol cumulée des annexes (hors piscines) créées à partir de la date d'approbation du PLUi ne dépasse pas 50 m² ; - Une seule piscine d'une surface maximum de 80 m² (bassin et plages) ne soit réalisée par habitation existante. - Dans le secteur U1ja est autorisé le changement de destination pour du logement, à condition qu'il ne crée pas de surface de plancher supplémentaire.

2.2.6.2. Aménagements, installations et travaux

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de ne pas présenter de dangers, de sources de nuisances ou d'incompatibilités avec le voisinage des zones habitées.

2.2.7. Zone U3A

2.2.7.1. Destinations et sous-destinations des constructions

A. La zone U3A, hors secteurs U3Ac et U3Ah

Autorisé	Autorisé sous condition
<p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Équipements sportifs - Autre équipement recevant du public <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Industrie - Centre de congrès et d'exposition - Bureau 	<p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entrepôt à condition d'être lié à une activité autorisée dans la zone. <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et Commerce de détail : seule est autorisée l'extension des commerces de détail et des activités artisanales existantes - Restauration : seule est autorisée l'extension des restaurants existants <p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création de logements : <ul style="list-style-type: none"> o A condition d'être lié à la surveillance du site o A condition d'être intégré dans le corps du bâtiment d'activité. o Dans la limite de 80 m² de surface de plancher à partir de la date d'approbation du PLUi - L'extension du logement à condition : <ul style="list-style-type: none"> o Que sa surface de plancher ne dépasse pas 25 m² à partir de la date d'approbation du PLUi, réalisée en une ou plusieurs fois, o Et qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment d'activités existant ou qu'elle soit aménagée dans l'enveloppe de ce dernier sans pouvoir occuper plus de 50 % de sa surface de plancher existante (à la date d'approbation du PLUi).

B. Dans le secteur U3Ac

Autorisé	Autorisé sous condition
<p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Équipements sportifs - Autre équipement recevant du public 	<p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entrepôt à condition d'être lié à une activité autorisée dans la zone. <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> - À condition que les nouvelles constructions créent une surface de plancher minimum de 400 m² (dont 400 m² minimum de surface de vente) pour : <ul style="list-style-type: none"> o Les commerces de détail et des activités artisanales existantes ; o Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; o Le commerce de gros. <p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création de logements : <ul style="list-style-type: none"> o A condition d'être lié à la surveillance du site

	<ul style="list-style-type: none"> ○ A condition d'être intégré dans le corps du bâtiment d'activité. ○ Dans la limite de 80 m² de surface de plancher à partir de la date d'approbation du PLUi <p>- L'extension du logement à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Que sa surface de plancher ne dépasse pas 25 m² à partir de la date d'approbation du PLUi, réalisée en une ou plusieurs fois, ○ Et qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment d'activités existant ou qu'elle soit aménagée dans l'enveloppe de ce dernier sans pouvoir occuper plus de 50 % de sa surface de plancher existante (à la date d'approbation du PLUi).
--	---

C. Dans le secteur U3Ah

Autorisé	Autorisé sous condition
<p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Équipements sportifs - Autre équipement recevant du public <p>Commerces et activités de services :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hôtels - Restauration 	<p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sont autorisés l'extension des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elle soit inférieure à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi ; <p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création de logements : <ul style="list-style-type: none"> ○ A condition d'être lié à la surveillance du site ○ A condition d'être intégré dans le corps du bâtiment d'activité. ○ Dans la limite de 80 m² de surface de plancher à partir de la date d'approbation du PLUi - L'extension du logement à condition : <ul style="list-style-type: none"> ○ Que sa surface de plancher ne dépasse pas 25 m² à partir de la date d'approbation du PLUi, réalisée en une ou plusieurs fois, ○ Et qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment d'activités existant ou qu'elle soit aménagée dans l'enveloppe de ce dernier sans pouvoir occuper plus de 50 % de sa surface de plancher existante (à la date d'approbation du PLUi).

2.2.7.2. Aménagements, installations et travaux

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de ne pas présenter de dangers, de sources de nuisances ou d'incompatibilités avec le voisinage des zones habitées.

Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances et qu'il ne soit pas incompatible avec le voisinage résidentiel.

2.2.8. Zone U4A

2.2.8.1. Destinations et sous-destinations des constructions

Autorisé	Autorisé sous condition
<p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> - Autres hébergements touristiques <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Salles d'art ou de spectacle - Équipements sportifs - Autre équipement recevant du public 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement à condition d'être lié à la surveillance du site et dans la limite de 80 m² de surface de plancher à partir de la date d'approbation du PLUi <p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> - À condition d'être lié à l'activité touristique : <ul style="list-style-type: none"> ○ Artisanat et commerce de détail dans la limite de 30 m² de surface de vente ○ Restauration ○ Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

2.2.8.2. Aménagements, installations et travaux

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de ne pas présenter de dangers, de sources de nuisances ou d'incompatibilités avec le voisinage des zones habitées.

2.2.9. Zone U5A

2.2.9.1. Destinations et sous-destinations des constructions

Autorisé	Autorisé sous condition
<p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Établissements d'enseignement - Établissements de santé ou d'action sociale - Salles d'art ou de spectacle - Équipements sportifs - Autre équipement recevant du public <p>Logement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hébergement <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Centre de congrès et d'exposition 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement à condition d'être lié à la surveillance du site et dans la limite de 120 m² de surface de plancher à partir de la date d'approbation du PLUi - Logement à condition d'être intégré ou rattaché à un établissement d'enseignement ou d'une administration publique et assimilée

2.2.9.2. Aménagements, installations et travaux

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de ne pas présenter de dangers, de sources de nuisances ou d'incompatibilités avec le voisinage des zones habitées.

2.3. Mixité fonctionnelle et sociale

2.3.1. Mixité commerciale : interdiction changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux sur les rues commerçantes

Les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des axes identifiés sur le règlement graphique comme alignements commerciaux au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme doivent être obligatoirement affectés à l'activité commerciale⁵.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage, ainsi que pour les constructions correspondant à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

Ces locaux pourront être réaménagés et partiellement affectés à la création d'un accès aux autres niveaux. La création ou la restitution d'un accès indépendant aux étages pourra être imposée à l'occasion de travaux portant sur le rez-de-chaussée d'un immeuble.

2.3.2. Mixité sociale

2.3.2.1. Dispositions générales

Le respect d'une mixité sociale s'exerce à la fois sur l'application d'une obligation de production de logements locatifs sociaux et sur la servitude d'une taille minimale de logement.

A. L'obligation de production de logements locatifs sociaux

Le PLUi au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme a décidé d'instituer une servitude de mixité sociale s'appliquant à :

- Toutes opérations d'aménagement, de réhabilitation de bâtiment ou de construction égale ou supérieure à 9 logements dans les communes de Bazas, Captieux, Grignols, Bernos-Beaulac, Cudos, Cazats, Lerm-et-Musset, Saint-Côme. Elle devra affecter au minimum 20 % du programme de logements, à du Logement Locatif Social (LLS) bénéficiant d'un financement aidé par l'État (PLAI, PLUS, PLS).

Pour les opérations réalisées sous maîtrise d'ouvrage publique comprenant exclusivement des logements en accession sociale à la propriété de type PSLA ou BRS, aucun logement locatif social (LLS) n'est exigé.

Pour les « résidences services seniors » proposant des services à la personne à destination des personnes âgées autonomes, aucun logement en accession sociale de type PSLA ou BRS n'est exigé. Les dispositions applicables en matière de logements locatifs sociaux (LLS) correspondent aux dispositions mentionnées à l'alinéa ci-dessus.

⁵ La notion d'activité commerciale s'applique aux :

- Vente au détail (petite et grande distribution).
- Artisanat commercial (coiffure, cordonnerie, pressing, etc.).
- Hôtel, restaurant, bar.
- Service de proximité (assurance, banque, agence de voyage, cabinet médical, laboratoire d'analyse médicale, etc.).

Les obligations aux alinéas ci-dessus concernent aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde, de changement de destination ou de division d'une habitation en plusieurs logements.

- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) produite sur des zones urbaines (se référer au cas par cas aux dispositions obligatoires des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné).

Elle s'applique à des opérations d'aménagement ayant vocation à produire au moins 10 logements dans les communes de Bazas, Captieux, Grignols, Bernos-Beaulac, Cudos, Cazats, Lerm-et-Musset, Saint-Côme.

Dans ces secteurs, les projets doivent produire un pourcentage de logements locatifs sociaux (LLS) bénéficiant d'un financement aidé par l'État (PLAI, PLUS, PLS).

Le programme et le pourcentage seront exprimés en nombre de logements. Le nombre sera arrondi au dixième supérieur.

B. L'obligation de respecter une taille minimale de logement

Le PLUi au titre de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme a décidé d'instituer une servitude de taille de logement minimale.

Elle s'applique aux communes de Bazas, Grignols et Captieux :

- Sur Bazas en zone U1A et U1B, sont concernées toutes les opérations réalisant au moins 4 logements. Ces programmes de logements devront ainsi produire au moins 50 % de logements ayant 3 pièces ;
- Sur Grignols et Captieux sont concernées toutes les opérations réalisant plus de 9 logements. Ces programmes de logements devront ainsi produire au moins 50 % de logements ayant 3 pièces.

2.3.2.2. Règles dérogatoires

L'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après destruction par sinistre.

3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.1. Volumétrie et implantation des constructions

3.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.1.1.1. Dispositions générales

Les constructions devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ».

3.1.1.2. Règles dérogatoires

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les annexes de moins de 40 m² seront implantées préférentiellement à l'arrière des constructions sauf en cas d'impossibilité technique ou pour respecter la cohérence d'un front bâti existant ;
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton.

3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.1.2.1. Dispositions générales

Les constructions devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

3.1.2.2. Règles dérogatoires

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les annexes à l'habitation de moins de 20 m².

3.1.3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

3.1.3.1. Dispositions générales

Hors zone U3A, la distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins 3 m.

Dans la zone U3A, la distance entre deux constructions non contiguës sera égale à la distance "L" : $L=H/2$ ou H correspond à la hauteur en mètre du bâtiment et $L \geq 5$ m minimum.

3.1.3.2. Règles dérogatoires

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les annexes à l'habitation de moins de 20 m².

3.1.4. Emprise au sol

3.1.4.1. Dispositions générales

Les constructions devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique « Emprise au sol des constructions ».

3.1.4.2. Dispositions particulières

Les piscines (bassins et plages) seront limitées à 80 m² d'emprise au sol, excepté pour les hôtels, les autres hébergements touristiques, les équipements sportifs publics ou privé, ainsi que les piscines privées à usage collectif (sous réserve de démontrer leur usage partagé) qui pourront atteindre jusqu'à 120 m² d'emprise au sol.

3.1.5. Hauteur des constructions

3.1.5.1. Dispositions générales

Les constructions devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique « Hauteur des constructions ».

3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.2.1. Identification du niveau de sensibilité

Il convient pour chaque construction d'identifier le niveau de sensibilité paysagère indiqué dans le règlement graphique « Aspect extérieur des constructions » auquel correspond les prescriptions architecturales qui lui sont associées.

3.2.2. Prescriptions architecturales et paysagères selon le niveau de sensibilité

Les constructions devront être réalisées conformément aux dispositions attachées à chaque niveau de sensibilité défini (se reporter dans la partie 2 relatives aux dispositions générales § 4.2.2.6. Caractéristiques architecturales selon le niveau de sensibilité paysagère).

3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.3.1. Surfaces non imperméabilisées

Le taux minimal d'espaces perméables est de 20% de la surface totale du terrain.

Cette règle ne s'applique pas pour les parcelles déjà imperméabilisées à plus de 80 % à la date d'approbation du PLUi.

Au moins 50 % des surfaces dédiées au stationnement de plein air auront recours à un revêtement perméable, laissant infiltrer les eaux pluviales dans le sol.

Dans l'ensemble de la zone U3A, pour les parcs de stationnement de plus de 500 m² de surface, 50 % de la surface de stationnement sera réalisée en revêtement drainant.

3.3.2. Traitement paysager des aires de stationnement

Pour les parcs de stationnements de plus de 10 places en plein air, un espace vert planté de 2,5 m² devra être réalisé par tranche de 10 places. Ces espaces plantés pourront être regroupés.

Cette disposition ne s'applique pas lorsque le parc de stationnement est équipé d'ombrières solaires, destinées à la production d'énergies renouvelables.

3.3.3. Plantations et gestion des zones de contacts

Sur les parcelles situées en limite d'une zone agricole "A" et/ou d'une zone naturelle "N", devront être réalisées des plantations denses et diversifiées pour composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole/naturelle. Il s'agira de constituer une haie bocagère d'essences locales ayant une épaisseur d'au moins 5 m.

3.4. Stationnement

3.4.1. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination/ Sous-destination	Nombre minimal de places requises
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> • Dans les zones U1A, il est exigé 1 place de stationnement par nouveau logement créé, • Pour les autres zones : <ul style="list-style-type: none"> ○ 2 places de stationnement par logement ○ 1 place maximum de stationnement par logement locatif aidé par l'État ○ 1 place visiteur par tranche de 400 m² de surface de plancher pour les opérations d'habitat collectif. ○ 1 place visiteur pour 3 lots dans les opérations d'ensemble.
Artisanat et commerce de détail	<p>Hors zone U1A, si la surfaces de plancher est :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Inférieure à 50 m², il n'y a pas d'obligation de création d'aire de stationnement ;

Restaurant Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> Supérieure à 50 m², il est exigé une place par tranche de 30 m² de surface de plancher
Bureaux	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher (annexes comprises).
Autres destinations	En considération de leur nature et de leur destination, il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.

3.4.1.1. Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Destination/ Sous-destination	Nombre minimal de places requises	Exception à la règle
Logement	1 place par tranche de 5 logements	Ne s'applique qu'aux bâtiments d'habitation de type collectif et qu'à partir de 5 logements créés
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche 10% de l'effectif accueilli (personnel, public)	Ne s'applique qu'à partir de 100 m ² de surface de plancher
Bureaux		Exonéré jusqu'à 200 m ² de surface de plancher
Commerce de gros		
Industrie		
Entrepôt		Ne s'applique qu'à partir de 100 m ² de surface de plancher
Autres destinations		

PARTIE 4 REGLES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La zone 1AUH

La zone 1AUA

La zone 2AUH

La zone 2AUA

1. LA ZONE A URBANISER A VOCATION RESIDENTIELLE - 1AUH

1.1. Présentation de la zone et des secteurs

La zone "1AUH" correspond aux espaces naturels ou aux friches urbaines destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle a une vocation principalement résidentielle.

Elle est couverte soit par une OAP de secteur d'aménagement, soit par une OAP sectorielle avec laquelle tout projet doit être compatible.

Dans les zones couvertes par des "OAP de secteur d'aménagement", il convient de se référer au document "5.2. OAP", dont les conditions d'aménagement et d'équipement correspondantes se substituent aux dispositions qui suivent.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues en 2^{ème} partie "Dispositions générales - 4. Dispositions communes à toutes les zones", complétées par les dispositions suivantes.

De même, les constructions, ouvrages et travaux situés au sein d'un secteur exposé à un risque (inondation, feux de forêt, mouvement de terrain...), repérés sur le règlement graphique des prescriptions - Risques (pièce 3.2.3.), devront respecter les dispositions applicables aux risques définis en 2^{ème} partie "Dispositions générales - § 2. Prescriptions applicables aux secteurs à risques".

1.2. Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectation des sols, et types d'activités

1.2.1. Interdiction de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 1.2.2.

1.2.2. Autorisation et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

1.2.2.1. Destinations et sous-destinations des constructions :

Autorisé	Autorisé sous condition
<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Logement - Hébergement <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Établissements d'enseignement - Établissements de santé ou d'action sociale - Équipements sportifs - Autre équipement recevant du public 	<p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> - Artisanat et Commerce de détail : <ul style="list-style-type: none"> o Seule l'extension des bâtiments existants est autorisée dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi et sous réserve de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, stationnement, ...) - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : <ul style="list-style-type: none"> o Seule l'extension des bâtiments existants est autorisée dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi - Restauration : <ul style="list-style-type: none"> o Seule l'extension des bâtiments existants est autorisée dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLUi <p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les Salles d'arts et de spectacles sont autorisées seulement dans le cadre d'un changement de destination. <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les entrepôts à condition d'être lié à une activité autorisée dans la zone - Les bureaux dans la limite de 50 m² de surface de plancher et à condition d'être liés à une activité autorisée dans la zone

1.2.2.2. Aménagements, installations et travaux :

Les terrassements, affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou d'aménager ou à la réalisation d'une infrastructure d'intérêt public.

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de ne pas présenter de dangers, de sources de nuisances ou d'incompatibilités avec le voisinage des zones habitées.

1.2.3. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.3.1. Dispositions générales

Le respect d'une mixité sociale s'exerce à la fois sur l'application d'une obligation de production de logements locatifs sociaux et sur la servitude d'une taille minimale de logement.

1.2.3.2. L'obligation de production de logements locatifs sociaux

Le PLUi au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme a décidé d'instituer une servitude de mixité sociale édictée dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Il convient de se référer au cas par cas aux dispositions obligatoires des Orientations d'Aménagement et de Programmation selon le secteur concerné.

Elle s'applique à des opérations d'aménagement ayant vocation à produire au moins 10 logements dans les communes de Bazas, Captieux, Grignols, Bernos-Beaulac, Cudos, Cazats, Lerm-et-Musset, Saint-Côme.

Dans ces secteurs, les projets doivent produire un pourcentage de logements locatifs sociaux (LLS).

Le programme et le pourcentage seront exprimés en nombre de logements. Le nombre sera arrondi au dixième supérieur.

L'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après destruction par sinistre.

1.2.3.3. L'obligation de respecter une taille minimale de logement

Le PLUi au titre de l'article L.151-14 du Code de l'urbanisme a décidé d'instituer une servitude de taille de logement minimale.

Elle s'applique aux communes de Bazas, Grignols et Captieux et concerne toutes les opérations réalisant plus de 9 logements. Ces programmes de logements devront ainsi produire au moins 50 % de logements ayant 3 pièces.

Le respect de cette règle s'apprécie à l'échelle du périmètre de la zone.

1.2.3.4. Règles dérogatoires

L'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après destruction par sinistre.

1.3. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1.3.1. Volumétrie et implantation des constructions

1.3.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A. Dispositions générales

Les constructions devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique « Implantation des constructions par rapport aux voies ».

B. Règles dérogatoires

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les annexes de moins de 40 m² seront implantées à l'arrière des constructions sauf en cas d'impossibilité technique ou pour respecter la cohérence d'un front bâti existant ;
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton
- Locaux de stockage des conteneurs d'ordures ménagères, d'une hauteur inférieure à 3 m, qui peuvent être implantés à l'alignement.

1.3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A. Dispositions générales

Les constructions devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

B. Règles dérogatoires

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Pour les annexes à l'habitation de moins de 20 m².

1.3.1.3. Emprise au sol

A. Dispositions générales

Les constructions devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique « Emprise au sol des constructions ».

B. Règles dérogatoires

Les piscines (bassins et plages) seront limitées à 80 m² d'emprise au sol, excepté pour les hôtels, les autres hébergements touristiques, les équipements sportifs publics ou privé, ainsi que les piscines privées à usage collectif (sous réserve de démontrer leur usage partagé) qui pourront atteindre jusqu'à 120 m² d'emprise au sol.

1.3.1.4. Hauteur des constructions

Les constructions devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique « Hauteur maximale des constructions ».

1.3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1.3.2.1. Identification du niveau de sensibilité

Il convient pour chaque construction d'identifier le niveau de sensibilité paysagère indiqué dans le règlement graphique « Aspect extérieur des constructions » auquel correspond les prescriptions architecturales qui lui sont associées.

1.3.2.2. Prescriptions architecturales et paysagères selon le niveau de sensibilité

Les constructions devront être réalisées conformément aux dispositions attachées à chaque niveau de sensibilité défini.

1.3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1.3.3.1. Surfaces non imperméabilisées

Le taux minimal d'espaces perméables est de 30% au minimum de la surface totale du terrain.

Au moins 30 % des surfaces dédiées au stationnement de plein air auront recours à un revêtement perméable, laissant infiltrer les eaux pluviales dans le sol.

1.3.3.2. Traitement des espaces libres

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité.

Il sera planté au minimum un arbre de haute-tige pour 200 m² d'espace libre.

1.3.3.3. Traitement paysager des aires de stationnement

Sur les parties destinées au stationnement des véhicules, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige ou d'un bosquet pour 4 places de stationnement.

Pour les parcs de stationnements de plus de 10 places en plein air, un espace vert planté de 2,5 m² devra être réalisé par tranche de 10 places.

1.3.3.4. Plantations et gestion des zones de contacts

Sur les parcelles situées en limite d'une zone agricole "A" et/ou d'une zone naturelle "N", devront être réaliser des plantations denses et diversifiées pour composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole/naturelle. Il s'agira de constituer une haie bocagère d'essence locale ayant une épaisseur d'au moins 5 m. En outre les constructions devront

observer un recul d'au moins 10 m avec ces zones de contacts qu'elles soient agricoles ou naturelles.

1.3.4. Stationnement

1.3.4.1. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination/ Sous-destination	Nombre minimal de places requises
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher - 1 place maximum de stationnement par logement locatif aidé par l'État - 1 place visiteur par tranche de 400 m² de surface de plancher pour les opérations d'habitat collectif. - 1 place visiteur pour 3 lots dans les opérations d'ensemble.
Artisanat et commerce de détail	Les surfaces de moins de 50 m ² n'ont pas d'obligation de parking ; pour les autres commerces, une place pour 30m ² de surface de plancher.
Bureaux	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher (annexes comprises).
Autres destinations	En considération de leur nature et de leur destination, il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.

1.3.4.2. Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Destination/ Sous-destination	Nombre minimal de places requises	Exception à la règle
Logement	1 place par tranche de 5 logements	Ne s'applique qu'aux bâtiments d'habitation de type collectif et qu'à partir de 5 logements créés
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche 10% de l'effectif accueilli (personnel, public)	Ne s'applique qu'à partir de 100 m ² de surface de plancher
Bureaux		
Autres destinations		Ne s'applique qu'à partir de 100 m ² de surface de plancher

2. LA ZONE A URBANISER A VOCATION ECONOMIQUE - 1AUA

2.1. Présentation de la zone et des secteurs

La zone "1AUA" correspond aux espaces naturels ou aux friches urbaines destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle a une vocation à accueillir principalement les activités économiques.

Elle est couverte soit par une OAP de secteur d'aménagement, soit par une OAP sectorielle avec laquelle tout projet doit être compatible.

Dans le cas où le terrain est situé dans un secteur où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont définies, tout projet doit être compatible avec ces orientations.

Dans les zones couvertes par des "OAP de secteur d'aménagement", il convient de se référer au document "5.2. OAP", dont les conditions d'aménagement et d'équipement correspondantes se substituent aux dispositions qui suivent.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues en 2^{ème} partie "Dispositions générales - 4. Dispositions communes à toutes les zones", complétées par les dispositions suivantes.

De même, les constructions, ouvrages et travaux situés au sein d'un secteur exposé à un risque (inondation, feux de forêt, mouvement de terrain...), repérés sur le règlement graphique des prescriptions -Risques (pièce 3.2.3.), devront respecter les dispositions applicables aux risques définis en 2^{ème} partie "Dispositions générales - § 2. Prescriptions applicables aux secteurs à risques".

2.2. Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectation des sols, et types d'activités

2.2.1. Interdiction de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2.2.2.

2.2.2. Autorisation et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

2.2.2.1. Destinations et sous-destinations des constructions :

Autorisé	Autorisé sous condition
<p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés - Équipements sportifs - Autre équipement recevant du public <p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Industrie - Centre de congrès et d'exposition - Bureau 	<p>Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> - Entrepôt à condition d'être lié à une activité autorisée dans la zone. <p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création de logements : <ul style="list-style-type: none"> o A condition d'être lié à la surveillance du site o A condition d'être intégré dans le corps du bâtiment d'activité. o Dans la limite de 80 m² de surface de plancher à partir de la date d'approbation du PLUi - L'extension du logement à condition : <ul style="list-style-type: none"> o Que sa surface de plancher ne dépasse pas 25 m² à partir de la date d'approbation du PLUi, réalisée en une ou plusieurs fois, o Et qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment d'activités existant ou qu'elle soit aménagée dans l'enveloppe de ce dernier sans pouvoir occuper plus de 50 % de sa surface de plancher existante (à la date d'approbation du PLUi).

2.2.2.2. Aménagements, installations et travaux :

Autorisé sous condition
<ul style="list-style-type: none"> - Les terrassements, affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition d'être nécessaires à l'exécution d'un permis de construire ou d'aménager ou à la réalisation d'une infrastructure d'intérêt public. - Dans les communes identifiées en risque fort ou moyen dans l'atlas départemental du risque incendie, toute construction autorisée devra être implantée à plus de 12m des limites d'un boisement. Cette distance est ramenée à 7m pour les autres communes. Si un accès au massif forestier existe préalablement, la construction ne devra pas en empêcher l'usage.

Les opérations d'aménagement sont admises sous réserve de créer une bande inconstructible de 12m minimum entre les constructions et l'espace forestier, avec 6 mètres en dehors des lots (tout en restant sur l'assiette du projet).

- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs sont autorisés s'ils sont liés à une autre activité autorisée dans la zone.

2.3. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.3.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique « Implantation des constructions par rapport aux voies ».

2.3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

2.3.1.3. Emprise au sol

Les constructions devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique « Emprise au sol des constructions ».

2.3.1.4. Hauteur des constructions

Les constructions devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au règlement graphique « Hauteur maximale des constructions ».

2.3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.3.2.1. Identification du niveau de sensibilité

Il convient pour chaque construction d'identifier le niveau de sensibilité paysagère indiqué dans le règlement graphique « Aspect extérieur des constructions » auquel correspond les prescriptions architecturales qui lui sont associées.

2.3.2.2. Prescriptions architecturales et paysagères selon le niveau de sensibilité

Les constructions devront être réalisées conformément aux dispositions attachées à chaque niveau de sensibilité défini (se reporter dans la partie 2 les dispositions générales 4.2.2.6. Caractéristiques architecturales selon le niveau de sensibilité paysagère).

2.3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

2.3.3.1. Surfaces non imperméabilisées

Le taux minimal d'espaces perméables est de 20% au minimum de la surface totale du terrain.

Au moins 30 % des surfaces dédiées au stationnement de plein air auront recours à un revêtement perméable, laissant infiltrer les eaux pluviales dans le sol.

2.3.3.2. Traitement des espaces libres

Il sera planté au minimum un arbre de haute-tige pour 200 m² d'espace libre.

2.3.3.3. Traitement paysager des aires de stationnement

Sur les parties destinées au stationnement des véhicules, il sera exigé la plantation d'un arbre de haute tige ou d'un bosquet pour 4 places de stationnement.

Pour les parcs de stationnements de plus de 10 places en plein air, un espace vert planté de 2,5 m² devra être réalisé par tranche de 10 places.

2.3.3.4. Plantations et gestion des zones de contacts

Sur les parcelles situées en limite d'une zone agricole "A" et/ou d'une zone naturelle "N", devront être réaliser des plantations denses et diversifiées pour composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole/naturelle. Il s'agira de constituer une haie bocagère d'essence locale ayant une épaisseur d'au moins 2 m.

2.3.4. Stationnement

2.3.4.1. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination/ Sous-destination	Nombre minimal de places requises
Artisanat et commerce de détail	Les surfaces de moins de 50 m ² n'ont pas d'obligation de parking ; pour les autres commerces, une place pour 30m ² de surface de plancher.
Bureaux	1 place par tranche de 50 m ² de surface de plancher (annexes comprises).
Commerce de gros	Le nombre de places est fixé en fonction de la nature (établissement relevant du code du travail ou établissement recevant du public), du fonctionnement de l'établissement (personnel, réception du public, etc.) et de la localisation de l'établissement.
Industrie	<ul style="list-style-type: none"> 1 place de stationnement par 100 m² de surface de plancher pour les installations inférieures à 300 m² de surface de plancher
Entrepôt	

	<ul style="list-style-type: none"> 1 place de stationnement par 200 m² de surface de plancher pour les installations supérieures à 300 m² de surface de plancher.
Autres destinations	En considération de leur nature et de leur destination, il est demandé la réalisation de places de stationnement permettant de satisfaire les besoins des employés et/ou des clients et/ou des usagers.

2.3.4.2. Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Destination/ Sous-destination	Nombre minimal de places requises	Exception à la règle
Artisanat et commerce de détail	1 place par tranche 10% de l'effectif accueilli (personnel, public)	Ne s'applique qu'à partir de 50 m ² de surface de plancher
Bureaux		Ne s'applique qu'à partir de 100 m ² de surface de plancher
Commerce de gros		Exonéré jusqu'à 200 m ² de surface de plancher
Industrie		
Entrepôt		
Autres destinations		Ne s'applique qu'à partir de 100 m ² de surface de plancher

3. LA ZONE A URBANISER FERMEE A VOCATION RESIDENTIELLE - 2AUH

La zone 2AUH correspond aux espaces naturels destinés à recevoir une urbanisation à vocation principalement résidentielle dans le cadre d'un projet d'ensemble.

La zone est inconstructible ; son ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLUi.

En conséquence, les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent aux seuls travaux et aménagements réalisés sur des constructions existantes ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux Équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux réseaux.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues en 1ere partie « Dispositions générales - 4. Dispositions communes à toutes les zones", complétées par les dispositions suivantes.

3.1. Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectation des sols, et types d'activités

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions, extensions, réhabilitations, ouvrages et installations relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux réseaux ;
- L'extension de constructions ou occupations et utilisations du sol existantes à la date d'approbation du PLUi ayant une destination ou une sous- destination interdite dans la zone, dans une limite de 50 m² d'emprise au sol pouvant inclure jusqu'à 50 m² de surface de plancher.

3.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

3.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi doit respecter un recul au minimum égal à celui de la construction existante.

3.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce dernier doit être au moins égal à la hauteur H de la construction, avec un minimum de 6 mètres.

3.2.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Toutefois, la hauteur de l'extension d'une construction existante est limitée à celle de la construction existante.

4. LA ZONE A URBANISER FERMEE A VOCATION ECONOMIQUE - 2AUA

La zone 2AUA correspond aux espaces naturels destinés à recevoir une urbanisation à vocation économique dans le cadre d'un projet d'ensemble.

La zone est inconstructible ; son ouverture à l'urbanisation suppose préalablement la mise en œuvre d'une procédure de modification ou de révision du PLUi.

En conséquence, les dispositions réglementaires suivantes s'appliquent aux seuls travaux et aménagements réalisés sur des constructions existantes ainsi qu'aux constructions et installations nécessaires aux Équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux réseaux.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues en 1ere partie " Dispositions générales - 4. Dispositions communes à toutes les zones ", complétées par les dispositions suivantes.

4.1. Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectation des sols, et types d'activités

Sont admises, dès lors qu'elles sont conçues pour s'intégrer au site dans lequel elles s'insèrent, les occupations et utilisations des sols suivantes :

- Les constructions, extensions, réhabilitations, ouvrages et installations relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics liés aux réseaux ;
- L'extension de constructions ou occupations et utilisations du sol existantes à la date d'approbation du PLUi ayant une destination ou une sous- destination interdite dans la zone, dans une limite de 50 m² d'emprise au sol pouvant inclure jusqu'à 50 m² de surface de plancher.

4.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.2.1. Volumétrie et implantation des constructions

4.2.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi doit respecter un recul au minimum égal à celui de la construction existante.

4.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Ce dernier doit être au moins égal à la hauteur H de la construction, avec un minimum de 6 mètres.

4.2.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Toutefois, la hauteur de l'extension d'une construction existante est limitée à celle de la construction existante.

PARTIE 5 RÈGLES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La zone A

1. PRESENTATION DE LA ZONE ET DES SECTEURS

La zone A correspond aux espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles au sein desquelles les activités agricoles peuvent se développer. Zone spécialisée, elle limite strictement tout autre usage afin de préserver ces espaces et de limiter leur mitage.

Elle est composée de quatre secteurs, dont 3 correspondent à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) :

- Le secteur "Ap" correspond à un secteur à protéger pour ses qualités paysagères remarquables ;
- Le secteur "A1A" correspond à un STECAL dédié à la réalisation d'un seul logement réalisé sous la forme d'habitat atypique ;
- Le secteur "A2A" correspond à un STECAL dédié à la réalisation d'hébergements touristiques sous la forme d'habitats atypiques et d'habitations légères de loisirs ;
- Le secteur "A4A" correspond à un STECAL dédié à la gestion de camping et à la réalisation d'hébergements touristiques sous la forme d'habitats atypiques et d'habitations légères de loisirs.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues en 2^{ème} partie "Dispositions générales - § 4. Dispositions communes à toutes les zones", complétées par les dispositions suivantes.

En outre, les constructions, ouvrages et travaux qui concernent des secteurs ou éléments identifiés au titre du patrimoine bâti doivent respecter les dispositions applicables au patrimoine définies en 2^{ème} partie "Dispositions générales - § 3. Prescriptions applicables au patrimoine bâti, naturel et paysager".

De même, les constructions, ouvrages et travaux situés au sein d'un secteur exposé à un risque (inondation, feux de forêt, mouvement de terrain...), repérés sur le règlement graphique des prescriptions - Risques (pièce 3.2.3.), devront respecter les dispositions applicables aux risques définis en 2^{ème} partie "Dispositions générales - § 2. Prescriptions applicables aux secteurs à risques".

Pour la mise en œuvre de solutions de gestion de l'eau, la préservation de zones humides ou l'installation de parcs de productions d'énergies renouvelables, il s'agit de prendre en compte également les dispositions de l'OAP thématique "eau" et "énergies" (pièce 5.3.).

2. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITES

2.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2.2.

2.2. Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Sont admises dans la zone A, les occupations et utilisations du sol suivantes dès lors qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone, qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, qu'elles s'insèrent dans le paysage et qu'elles limitent l'imperméabilisation des sols.

En application de la Déclaration d'Utilité Publique relative à la création des deux nouvelles lignes Bordeaux-Dax et Bordeaux-Toulouse, dans l'intégralité de la zone A toutes les constructions et installations, exhaussements et affouillements du sol liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire sont autorisés.

2.2.1. Dans la zone A, hors secteurs Ap, A1A, A2A et A4A :

Les constructions, la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants, les travaux et installations nécessaires à l'Exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre du Code rural et de la pêche maritime par le Haut Conseil de la coopération agricole.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits de l'exploitation, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Les activités d'accueil touristique (hébergement, restauration...) constituant une activité accessoire d'une exploitation agricole en activité, localisées sur le lieu de l'exploitation agricole, dans une construction existante à la date d'approbation du PLUi.

La construction relevant de la sous-destination de "Logement" à condition de respecter ces 4 dispositions cumulatives :

- Qu'elle soit liée à une exploitation agricole ;
- Que la présence permanente de l'agriculteur soit nécessaire à l'exploitation agricole ;

- Qu'elle soit implantée à 50 mètres maximum des constructions existantes de l'exploitation.
- Qu'il n'y ait qu'un seul logement par exploitation.

L'extension et la réhabilitation des constructions existantes relevant de la sous-destination de logement, à la date d'approbation du PLUi, est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et de 250 m² au maximum (surface de plancher totale finale). La surface d'extension maximale pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi.

L'extension ou la construction d'annexes d'une construction existante, relevant de la sous-destination de "Logement", à la date d'approbation du PLUi sont autorisées sous réserve que :

- Elles soient au nombre de 3 au maximum ;
- Elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante :
 - Dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation ;
 - Dans un rayon de 30 mètres pour les piscines privées mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation ;
 - Dans un rayon de 50 mètres pour un équipement mutualisé (exemple piscine collective pour gîte, sanitaire...), par rapport au point le plus proche de l'hébergement, du gîte,
- L'emprise au sol cumulée des annexes, hors piscine, créées à partir de la date d'approbation du PLUi, ne dépasse pas 50 m² au total. La surface de création d'annexe pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi.
- L'emprise au sol d'une piscine n'excède pas 80 m² (bassin et plages comprises).
- Lorsque la construction à laquelle elle se rattache est à usage d'habitation, l'annexe ne peut avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.

Les installations photovoltaïques uniquement implantées sur les toitures des constructions existantes à condition de ne pas remettre en cause la destination agricole des constructions et des structures sur lesquelles elles sont disposées.

Les installations agrivoltaïques sont acceptées à condition de respecter les critères définis dans le lexique et d'être soit :

- Implantées sur les toitures de nouvelles constructions ou en couverture de nouvelles structures agricoles. Dans ce cas, l'installation de panneaux photovoltaïques sur les serres, hangars, ombrières, et autres couvertures de bâtiment à usage agricole doit correspondre à une nécessité liée à l'exercice effectif d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative. De plus, ces installations en couverture ne doivent pas conduire à remettre en cause la destination agricole avérée des constructions et des structures sur lesquelles elles sont disposées.
- Disposées en modules surélevés au-dessus du sol (à une hauteur >1,5m) correspondant à un dispositif d'ombrage, de protection contre les intempéries ou de gestion de l'humidité. Ils devront respecter le principe d'un partage lumineux entre

production agricole et électrique : c'est-à-dire permettre simultanément l'exploitation agricole du sol et celle de la production énergétique en partie supérieure.

Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

2.2.2. Dans le secteur Ap :

Sont autorisés sous réserve de préserver les qualités paysagères :

- L'extension et la réhabilitation des constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre du Code rural et de la pêche maritime par le Haut Conseil de la coopération agricole ;
- Les extensions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;
- Les activités d'accueil touristique (hébergement, restauration, commerce de produits de la ferme) constituant une activité accessoire d'une exploitation agricole en activité, localisées sur le lieu de l'exploitation agricole, dans une construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
- L'extension des constructions existantes relevant de la sous-destination de logement, à la date d'approbation du PLUi, est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et de 250 m² au maximum (surface de plancher totale finale).

La surface d'extension maximale pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi.

- L'extension ou la construction d'annexes de construction existante, relevant de la sous-destination de logement, à la date d'approbation du PLUi sont autorisées sous réserve que :
 - Elles soient au nombre de 3 au maximum,
 - Elles soient édifiées :
 - Dans le prolongement ou adossée au bâti principal constituant l'habitation ;
 - Dans un rayon de 20 mètres pour les piscines privatives mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation ;
 - Dans un rayon de 30 mètres pour un équipement mutualisé (exemple piscine collective pour gîte...), par rapport au point le plus proche de l'hébergement, du gîte,
 - L'emprise au sol cumulée des annexes, hors piscine, créées à partir de la date d'approbation du PLUi, ne dépasse pas 50 m² au total.
 - L'emprise au sol d'une piscine n'excède pas 50 m² (bassin et plages comprises).

- Lorsque la construction à laquelle elle se rattache est à usage d'habitation, l'annexe ne peut avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.

La surface de création d'annexe pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi.

- Les travaux nécessaires à l'entretien et/ou à la rénovation des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone ;
- Les installations photovoltaïques uniquement implantées sur les toitures des constructions existantes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

2.2.3. Dans le secteur A1A :

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, à condition de ne pas, à la date d'approbation du PLUi :

- Réaliser plus d'une seule construction ;
- Excéder la création d'une surface de plancher totale de 60 m² au maximum (surface de plancher totale finale).

2.2.4. Dans le secteur A2A :

Les habitations légères de loisirs y compris les équipements, locaux et installations liés aux hébergements à condition de, à la date d'approbation du PLUi :

- Ne pas excéder une surface de plancher de 50 m² au maximum par bâtiment réalisé ;
- Ne pas excéder la création d'une surface de plancher totale cumulée de 300 m² au maximum (surface de plancher totale finale), produite en une ou plusieurs fois ;
- Bénéficier d'une défense incendie.

2.2.5. Dans le secteur A4A :

Sont autorisés :

- À la date d'approbation du PLUi, à condition de, ne pas excéder la création d'une surface de plancher totale cumulée de 200 m², produite en une ou plusieurs fois et de bénéficier d'une défense incendie :
 - Les constructions et extensions des constructions existantes nécessaires au fonctionnement du camping ;
 - Les habitations légères de loisirs, y compris les équipements, locaux et installations liés aux hébergements ;
 - Le stationnement des caravanes ;
 - La réhabilitation et le réaménagement de bâtiments existants.

- La création d'un local à usage de fonction ou de gardiennage à condition qu'il soit indispensable à l'activité de camping et que sa surface de plancher totale soit inférieure 60 m² ;
- L'extension des constructions existantes relevant de la sous-destination de logement, à la date d'approbation du PLUi, est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et de 250 m² au maximum (surface de plancher totale finale). La surface d'extension maximale pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi ;
- L'emprise au sol d'une piscine n'excède pas 50 m² (bassin et plages comprises).

2.2.6. Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

Les changements de destination des patrimoines identifiés au règlement graphique en tant que patrimoine bâti sont autorisés après avis conforme de la CDPENAF⁶ dans la **zone A et le secteur Ap** et doivent ;

- Être compatible avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés ;
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers, ni à la qualité paysagère du site ;
- Rester dans le volume actuel du bâtiment existant ;
- Le réaménagement et la restauration d'annexe accolée ou implantée dans le prolongement de la construction principale à condition qu'ils ne créent pas un nouveau logement ou un nouvel hébergement. Dans ce cas, il ne peut y avoir qu'une seule destination pour l'ensemble du bâtiment ;
- Correspondre à l'une des destinations et sous-destination suivantes :
 - Logement, s'il ne génère qu'un seul logement ;
 - Hébergement, hébergement hôtelier et touristique, restauration ;
 - Artisanat et commerce de détail dès lors qu'il est lié à une exploitation agricole existante (magasin de producteur) ;
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dès lors qu'il est lié à une exploitation agricole existante ;
- Sous réserve de la démonstration de leur connexion aux différents réseaux et de bénéficier d'une défense incendie.

⁶ Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.1. Volumétrie et implantation des constructions

3.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres vis-à-vis de l'emprise publique.

3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.1.2.1. Dans la zone A et dans le secteur Ap :

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

3.1.2.2. Dans les secteurs A1A, A2A et A4A :

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait des limites séparatives ; en cas de retrait celui-ci doit alors être égal au moins à la hauteur, hors tout de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

3.1.3. Emprise au sol

3.1.3.1. Dans la zone A et dans le secteur Ap

Pour la sous-destination "Exploitation agricole" : non règlementé.

Pour la sous-destination "Exploitation forestière" : l'emprise au sol est limitée à 10 %.

3.1.3.2. Dans les secteurs A1A, A2A et A4A

L'emprise au sol des construction devra être inférieure à 80%.

3.1.4. Hauteur des constructions

3.1.4.1. Dans la zone A et le secteur Ap

Pour la destination "Exploitation agricole" : la hauteur des constructions est limitée à 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Pour la sous-destination "Logement " :

- La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère ;

- La hauteur de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi est limitée à la hauteur de la construction existante ;

3.1.4.2. Dans les secteurs A1A, A2A et A4A,

La hauteur des constructions est limitée à 3,5 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Dans les secteurs A2A et A4A, la mesure de la hauteur des logements ou des hébergements atypiques réalisée sous forme de cabanes dans les arbres ou de cabanes sur pilotis sera calculée par le différentiel d'altimétrie entre le niveau du seuil et le point haut de la construction (à l'égout du toit si toiture à pente ou acrotère si toiture terrasse).

3.1.5. Dispositions spécifiques

Les nouvelles constructions devront respecter un recul de 12 m par rapport à la présence d'un EBC ou de tout boisement mitoyen ayant les caractéristiques d'un espace boisé (voir lexique).

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement est imposée vis-à-vis des bâtiments agricoles à toute nouvelle construction et à tout changement de destination nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole ou forestière, il sera recherché une implantation regroupée des nouvelles constructions avec les bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, sauf pour des raisons sanitaires et techniques.

3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.2.1. Règles générales

Pour les constructions n'ayant pas une destination agricole, il convient de se référer aux dispositions communes applicables à toutes les zones (§4.2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère).

3.2.2. Bâtiments agricoles

3.2.2.1. Façades

Les matériaux nus destinés à être recouverts sont interdits.

L'emploi de matériaux devra être conforme aux couleurs du nuancier (annexe).

Le bâtiment devra être fermé sur 3 côtés.

3.2.2.2. Toitures

Les toitures des nouvelles constructions à usage agricole devront comporter deux pentes égales ou au moins équivalentes à 1/3 – 2/3.

En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

L'emploi de matériaux de teinte claire est interdit.

Les toitures en pentes devront comprendre un débord de 30 cm minimum.

3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.3.1. Traitement des espaces libres

Les constructions, ouvrages et installations doivent s'intégrer au paysage environnant. Les murs, les clôtures, les plantations, les annexes et les éléments techniques doivent faire l'objet de la même attention en termes d'intégration.

L'intégralité des surfaces dédiées au stationnement aérien auront recours à un revêtement perméable, laissant infiltrer les eaux pluviales dans le sol.

Si des affouillements/exhaussements sont nécessaires, ces derniers devront être végétalisés de manière à limiter leur impact paysager. Les enrochements visibles seront limités au maximum.

En cas de constructions volumineuses⁷, il est fait obligation de mettre en place des plantations afin d'atténuer l'impact de la construction sur son environnement.

3.3.2. Traitement des sites d'implantation des hébergements touristiques isolés ou groupés

L'objectif est d'offrir la vue sur la beauté du paysage sans s'imposer à la vue collective et nuire à l'harmonie des lieux.

Il s'agit de chercher des solutions pour permettre l'insertion des différents hébergements dans le site, en prenant en compte les perceptions depuis l'extérieur vers le site d'implantation et celles depuis l'intérieur.

Il ne s'agit pas de cacher ou « d'effacer » les différents hébergements du paysage mais de rétablir ou préserver un équilibre d'ensemble en travaillant sur plusieurs aspects de la perception et l'intégration visuelle des bâtis :

- Assurer une continuité dans les modelés, limiter au maximum les terrassements ;
- Assurer une continuité de la végétation : la végétation du site doit entrer dans le site d'implantation et se poursuivre au-delà ;

⁷ bâtiment qui offre une façade de plus de 50 m de long.

- Rechercher des formes d'hébergement ou de bâti qui évoquent le patrimoine bâti vernaculaire ou à l'inverse retenir une expression architecturale contemporaine minimaliste qui se « fond » dans l'environnement ;
- L'organisation et la distribution du bâti doit éviter d'être trop ordonnancée, rectiligne, ou dense surtout lorsque le site est visible depuis l'extérieur et qu'il n'y a pas de végétation pour atténuer leur visibilité. Il convient de préférer une organisation plus discrète, parfois plus dispersée capable de se fondre dans le paysage, le relief et dans le végétal ;
- Rechercher des matériaux qui font « sens » avec le lieu ;
- Observer la palette des couleurs présentes dans le site classé et s'en inspirer ;
- Valoriser les vues depuis le site d'implantation sur le site.

3.3.3. Stationnement

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

PARTIE 6 REGLES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

La zone N

1. PRESENTATION DE LA ZONE ET DES SECTEURS

La zone "N" correspond à des espaces à protéger en raison soit de la qualité des sites et des milieux naturels soit de l'existence ou du développement des exploitations forestières.

Zone spécialisée, elle permet la gestion et l'usage régulé des milieux naturels et des espaces de nature en ville, en autorisant de manière limitée les constructions permettant la gestion et la mise en valeur de ces espaces.

La zone "N" comprend 10 secteurs, dont 7 correspondent à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées :

- Le secteur "N2A" est un STECAL à vocation de réaliser une aire d'accueil des gens du voyage ;
- Le secteur "N3A" est un STECAL qui correspond à des activités économiques isolées ;
- Le secteur "N4A" est un STECAL qui est dédié à l'accueil d'hébergements touristiques et hôteliers. Il comprend 4 sous-secteurs N4Aa, N4Ab, N4Ac et N4Ad qui se différencient par la surface de plancher attribuée à chacun ;
- Le secteur "N4B" est un STECAL qui est dédié aux seuls campings ;
- Le secteur "N5A" est un STECAL qui est dédié aux constructions relevant de la destination Équipements d'intérêt collectif et services publics isolées ;
- Le secteur "N5B" est un STECAL qui est dédié aux espaces de loisirs et activités sportives isolés ;
- Le secteur "N5C" est un STECAL qui est dédié aux espaces de loisirs et activités équestres isolés ;
- Le secteur "N5D" correspond à la zone militaire présente sur Captieux ;
- Le secteur "N7D" correspond à un espace naturel établi sous forme de jardins urbains ;
- Le secteur "Ner" relatif aux espaces pouvant accueillir des dispositifs de production d'énergies renouvelables solaires.

Les constructions doivent respecter les conditions prévues en 2^{ème} partie "Dispositions générales - 4. Dispositions communes à toutes les zones", complétées par les dispositions suivantes.

En outre, les constructions, ouvrages et travaux qui concernent des secteurs ou éléments identifiés au titre du patrimoine bâti doivent respecter les dispositions applicables au patrimoine définies en 2^{ème} partie "Dispositions générales - § 3. Prescriptions applicables au patrimoine bâti, naturel et paysager".

De même, les constructions, ouvrages et travaux situés au sein d'un secteur exposé à un risque (inondation, feux de forêt, mouvement de terrain...), repérés sur le règlement graphique des prescriptions - Risques (pièce 3.2.3.), devront respecter les dispositions applicables aux risques définis en 2^{ème} partie "Dispositions générales - § 2. Prescriptions applicables aux secteurs à risques".

Pour la mise en œuvre de solutions de gestion de l'eau, la préservation de zones humides ou l'installation de parcs de productions d'énergies renouvelables, il s'agit de prendre en compte également les dispositions de l'OAP thématique "eau" et "énergies" (pièce 5.3.).

2. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, ET TYPES D'ACTIVITES

2.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2.2.

2.2. Limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

En application de la Déclaration d'Utilité Publique relative à la création des deux nouvelles lignes Bordeaux-Dax et Bordeaux-Toulouse, dans l'intégralité de la zone N toutes les constructions et installations, exhaussements et affouillements du sol liés à la réalisation et au fonctionnement du service public ferroviaire sont autorisés.

2.2.1. Dans la zone N, hors secteurs N2A, N3A, N4A, N4B, N5A, N5B, N5C, N5D, N7D et Ner :

Les constructions, la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants, les travaux et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre du Code rural et de la pêche maritime par le Haut Conseil de la coopération agricole.

Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;

Les activités d'accueil touristique (hébergement, restauration...) constituant une activité accessoire d'une exploitation agricole en activité, localisées sur le lieu de l'exploitation agricole, dans une construction existante à la date d'approbation du PLUi.

La construction relevant de la sous-destination de "Logement" à condition de respecter ces 4 dispositions cumulatives :

- Qu'elle soit liée à une exploitation agricole ;
- Que la présence permanente de l'agriculteur soit nécessaire à l'exploitation agricole ;
- Qu'elle soit implantée à 50 mètres maximum des constructions existantes de l'exploitation ;
- Qu'il n'y ait qu'un seul logement par exploitation.

L'extension et la réhabilitation des constructions existantes relevant de la sous-destination de logement, à la date d'approbation du PLUi, est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et de 250 m² au maximum (surface de plancher totale finale). La surface d'extension maximale pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi.

Le réaménagement et la restauration d'annexe accolée ou implantée dans le prolongement de la construction principale à condition qu'ils ne créent pas de nouveau logement.

L'extension ou la construction d'annexes de construction, relevant de la sous-destination de "Logement", à la date d'approbation du PLUi sont autorisées sous réserve que :

- Elles soient au nombre de 3 au maximum ;
- Elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante :
 - Dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation ;
 - Dans un rayon de 30 mètres pour les piscines privées mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation ;
 - Dans un rayon de 50 mètres pour un équipement mutualisé (exemple piscine collective pour gîte, sanitaire...), par rapport au point le plus proche de l'hébergement, du gîte,
- L'emprise au sol cumulée des annexes, hors piscine, créées à partir de la date d'approbation du PLUi, ne dépasse pas 50 m² au total. La surface de création d'annexe pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi ;
- L'emprise au sol d'une piscine n'excède pas 80 m² (bassin et plages comprises) ;
- Lorsque la construction à laquelle elle se rattache est à usage d'habitation, l'annexe ne peut avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.

Sont autorisés :

- Les travaux nécessaires à l'entretien et/ou à la rénovation des constructions existantes dont la destination n'est pas autorisée dans la zone ;
- Les installations photovoltaïques à condition qu'elles soient uniquement implantées sur les toitures des constructions existantes ;
- Les aménagements, les terrassements, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

2.2.2. Secteur N2A

Sont autorisés uniquement les constructions, installations et aménagements nécessaires à la sous-destination *Autres équipements recevant du public*.

2.2.3. Secteur N3A

Sont autorisés la construction et l'extension des constructions à destination de :

- Commerce et activités de service :
 - Artisanat et Commerce de détail
 - Commerce de gros
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire, les sous-destination suivantes :
 - Industrie
 - Entrepôts
 - Bureau

L'extension et la réhabilitation des constructions existantes relevant de la sous-destination de logement, à la date d'approbation du PLUi, est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et de 250 m² au maximum (surface de plancher totale finale).

L'extension ou la construction d'annexes de construction existante, relevant de la sous-destination de "Logement", à la date d'approbation du PLUi sont autorisées sous réserve que :

- Elles soient au nombre de 3 au maximum ;
- Elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante :
 - Dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation ;
 - Dans un rayon de 30 mètres pour les piscines privées mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation ;
 - Dans un rayon de 50 mètres pour un équipement mutualisé (exemple piscine collective pour gîte, sanitaire...), par rapport au point le plus proche de l'hébergement, du gîte,
- L'emprise au sol cumulée des annexes, hors piscine, créées à partir de la date d'approbation du PLUi, ne dépasse pas 50 m² au total. La surface de création d'annexe pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi.
- L'emprise au sol d'une piscine n'excède pas 80 m² (bassin et plages comprises).

Lorsque la construction à laquelle elle se rattache est à usage d'habitation, l'annexe ne peut avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.

Sont autorisés sous condition :

- Les aménagements, les terrassements, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur ;
- Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone et qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances et qu'il ne soit pas incompatible avec le voisinage résidentiel.

2.2.4. Secteur N4A

Sont autorisés :

- La construction et l'extension des constructions aux sous-destinations d'hébergement hôtelier et touristique ainsi que les équipements liés, les autres équipements recevant du public à condition de bénéficier d'une défense incendie et que :
 - Dans le sous-secteur N4Aa, à la date d'approbation du PLUI, la création d'une surface de plancher dédiées aux sous-destinations d'hébergement hôtelier et touristique, ainsi que pour les autres équipements n'excède pas 150 m² au maximum (surface de plancher totale finale), produite en une ou plusieurs fois ;
 - Dans le sous-secteur N4Ab, à la date d'approbation du PLUI, la création d'une surface de plancher dédiées aux sous-destinations d'hébergement hôtelier et touristique, ainsi que pour les autres équipements n'excède pas 300 m² au maximum (surface de plancher totale finale), produite en une ou plusieurs fois ;
 - Dans le sous-secteur N4Ac, à la date d'approbation du PLUI, la création d'une surface de plancher dédiées aux sous-destinations d'hébergement hôtelier et touristique, ainsi que pour les autres équipements n'excède pas 600 m² au maximum (surface de plancher totale finale), produite en une ou plusieurs fois ;
 - Dans le sous-secteur N4Ad, à la date d'approbation du PLUI, la création d'une la surface de plancher dédiées aux sous-destinations d'hébergement hôtelier et touristique, ainsi que pour les autres équipements n'excède pas 800 m² au maximum (surface de plancher totale finale), produite en une ou plusieurs fois ;
- L'extension et la réhabilitation des constructions existantes relevant de la sous-destination de logement, à la date d'approbation du PLUi, est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et de 250 m² au maximum (surface de plancher totale finale) ;
- L'extension ou la construction d'annexes de construction, relevant de la sous-destination de "Logement", à la date d'approbation du PLUi sont autorisées sous réserve que :
 - Elles soient au nombre de 3 au maximum ;
 - Elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante :
 - Dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation ;
 - Dans un rayon de 30 mètres pour les piscines privées mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation ;
 - Dans un rayon de 50 mètres pour un équipement mutualisé (exemple piscine collective pour gîte, sanitaire...), par rapport au point le plus proche de l'hébergement, du gîte,

- L'emprise au sol cumulée des annexes, hors piscine, créées à partir de la date d'approbation du PLUi, ne dépasse pas 50 m² au total. La surface de création d'annexe pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi.
- L'emprise au sol d'une piscine n'excède pas 80 m² (bassin et plages comprises).
- Lorsque la construction à laquelle elle se rattache est à usage d'habitation, l'annexe ne peut avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.
- Les aménagements, les terrassements, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

2.2.5. Secteur N4B

Sont autorisés :

- À condition de bénéficier d'une défense incendie et de ne pas excéder à la date d'approbation du PLUi, la création d'une surface de plancher totale cumulée de 1 000 m² au maximum (surface de plancher totale finale), produite en une ou plusieurs fois :
 - Les constructions et extensions des constructions existantes nécessaires au fonctionnement du camping ;
 - Les habitations légères de loisirs, y compris les équipements, locaux et installations liés aux hébergements ;
 - Le stationnement des caravanes ;
 - La réhabilitation et le réaménagement de bâtiments existants.
- La création d'un local à usage de fonction ou de gardiennage à condition qu'il soit indispensable à l'activité de camping et que sa surface de plancher soit inférieure 100 m² ;
- Les aménagements, les terrassements, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

2.2.6. Secteur N5A

Sont autorisés :

- La réhabilitation, l'entretien, l'extension et la construction d'équipements d'intérêt collectif et services publics, correspondants aux sous-destinations suivantes :
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
 - Équipements sportifs
 - Autre équipement recevant du public.

- Les aménagements, les terrassements, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

2.2.7. Secteur N5B

Sont autorisés :

- La réhabilitation, l'entretien, la construction et l'extension de bâtiments nécessaires aux activités sportives et parcs de loisirs, à condition :
 - De bénéficier d'une défense incendie ;
 - Qu'à la date d'approbation du PLUI, la création d'une surface de plancher cumulée n'excède pas 500 m² au maximum (surface de plancher totale finale), produite en une ou plusieurs fois ;
 - Et qu'ils correspondant aux sous-destinations :
 - Des équipements sportifs ;
 - Autres équipements recevant du public, ayant notamment pour vocation les activités de loisirs.
- Les aménagements, les terrassements, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

2.2.8. Secteur N5C

Sont autorisés :

- La réhabilitation, l'entretien, l'extension et la construction des bâtiments nécessaires aux activités équestres à condition :
 - Bénéficier d'une défense incendie ;
 - À la date d'approbation du PLUI, que la création d'une surface de plancher cumulée n'excède pas 1 700 m² au maximum (surface de plancher totale finale), produite en une ou plusieurs fois ;
- L'extension et la réhabilitation des constructions existantes relevant de la sous-destination de logement, à la date d'approbation du PLUi, est autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale et de 250 m² au maximum (surface de plancher totale finale) ;
- L'extension ou la construction d'annexes de construction existante, relevant de la sous-destination de "Logement", à la date d'approbation du PLUi sont autorisées sous réserve que :
 - Elles soient au nombre de 3 au maximum ;
 - Elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante :
 - Dans un rayon de 30 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation ;

- Dans un rayon de 30 mètres pour les piscines privatives mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation ;
- Dans un rayon de 50 mètres pour un équipement mutualisé (exemple piscine collective pour gîte, sanitaire...), par rapport au point le plus proche de l'hébergement, du gîte,
- L'emprise au sol cumulée des annexes, hors piscine, créées à partir de la date d'approbation du PLUi, ne dépasse pas 50 m² au total. La surface de création d'annexe pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi ;
- L'emprise au sol d'une piscine n'excède pas 80 m² (bassin et plages comprises) ;
- Lorsque la construction à laquelle elle se rattache est à usage d'habitation, l'annexe ne peut avoir pour objet la création d'un logement indépendant supplémentaire.
- Les aménagements, les terrassements, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

2.2.9. Secteur N5D

Sont autorisés :

- Toutes les destinations et sous-destinations sont autorisées sous réserve d'être liée à l'activité militaire du site ;
- Les aménagements, les terrassements, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

2.2.10. Secteur N7D

Sont autorisés :

- Les constructions (abris de jardins) dans la limite de 5 m² d'emprise au sol par parcelle ;
- Les aménagements, les terrassements, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur.

2.2.11. Secteur Ner

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la production d'électricité renouvelable solaire, notamment photovoltaïque, implantée au sol ou sur un plan d'eau, à conditions qu'elles :

- Bénéficient d'une défense incendie permettant d'assurer la défense du site lui-même et d'éviter toute propagation vers l'extérieur ;

- Ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages du site lui-même et des espaces naturels contigus ;
- Ne portent pas atteinte et ne compromettent pas l'exploitation agricole environnante ;
- Permettent la réversibilité du projet et la remise en état du site, une fois l'exploitation du site terminée, comprenant :
 - Le démantèlement de tous les éléments de la partie terrestre ;
 - Le démantèlement de tous les éléments de la partie flottante, à l'exception des ancrages qui peuvent rester en fond de plan d'eau en l'absence de solutions techniques économiquement acceptables lors du démantèlement ;

Le démantèlement de la centrale photovoltaïque doit être réalisé selon les conditions réglementaires applicables lors du démantèlement.

2.2.12. Conditions particulières relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine

Les changements de destination des patrimoines identifiés au règlement graphique en tant que patrimoine bâti sont autorisés après avis conforme de la CDNPS⁸ dans la **zone N** et doivent ;

- Être compatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou sylvicole du terrain sur lequel ils sont implantés ;
- Ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysagers, ni à la qualité paysagère du site ;
- Rester dans le volume actuel du bâtiment existant ;
- Le réaménagement et la restauration d'annexe accolée ou implantée dans le prolongement de la construction principale à condition qu'ils ne créent pas un nouveau logement ou un nouvel hébergement. Dans ce cas, il ne peut y avoir qu'une seule destination pour l'ensemble du bâtiment ;
- Correspondre à l'une des destinations et sous-destination suivantes :
 - Logement, s'il ne génère qu'un seul logement ;
 - Hébergement, hébergement hôtelier et touristique, restauration ;
 - Artisanat et commerce de détail dès lors qu'il est lié à une exploitation agricole existante (magasin de producteur) ;
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dès lors qu'il est lié à une exploitation agricole existante ;
- Sous réserve de la démonstration de leur connexion aux différents réseaux et de bénéficier d'une défense incendie.

⁸ Commission Départementale de la Nature, des Paysages et de la Nature.

3. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.1. Volumétrie et implantation des constructions

3.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.1.1.1. Dans la zone N proprement dite, hors des secteurs N2A, N3A, N4A, N4B, N5A, N5B, N5C, N5D, N7D et Ner

Les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'emprise publique.

Une implantation différente est autorisée pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics sous condition d'une insertion harmonieuse dans le paysage environnant.

3.1.1.2. Dans les seuls secteurs N2A, N3A, N4A, N4B, N5A, N5B

Au moins une façade des constructions nouvelles sera implantée avec un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

3.1.1.3. Dans les seuls secteurs N5D et N7D

Non règlementé.

3.1.1.4. Dans le secteur Ner

Les constructions et installations devront respecter un recul minimum de :

- 30 m depuis l'emprise de voie autoroutière, de route nationale, ou de route départementale ;
- 15 m depuis l'emprise d'une voie communale.

3.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

3.1.2.1. Dans la zone N, à l'exception du secteur Ner

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

3.1.2.2. Dans le secteur Ner

Les constructions et installations devront respecter un retrait minimum de 15 m par rapport aux limites latérales.

3.1.3. Emprise au sol

3.1.3.1. Dans la zone N proprement dite, hors des secteurs N2A, N3A, N4A, N4B, N5A, N5B, N5C, N5D et N7D

Non réglementé.

3.1.3.2. Dans les secteurs N2A, N3A, N4A, N4B, N5A, N5B, N5C, N5D et N7D

A. Dispositions générales

L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- N2A : 50 % de la surface du secteur concerné ;
- N3A : 80 % de la surface du secteur concerné ;
- N4A : 50 % de la surface du secteur concerné ;
- N4B : 50 % de la surface du secteur concerné ;
- N5A : 50 % de la surface du secteur concerné ;
- N5B : 50 % de la surface du secteur concerné ;
- N5C : 70 % de la surface du secteur concerné ;
- N5D : Non règlementé ;
- N7D : l'emprise au sol sera de 5 m² maximum par parcelle. Toutefois, dans le cadre d'une opération d'ensemble de jardins partagés ou familiaux, l'emprise au sol des constructions (abris de jardins) sera limitée à 5 m² par jardin.
- Ner : l'emprise au sol cumulée des locaux techniques, ne peut dépasser 100 m².

B. Règles dérogatoires

Les piscines (bassins et plages) seront limitées à 80 m² d'emprise au sol, excepté pour les hôtels, les autres hébergements touristiques et les équipements sportifs publics ou privé.

3.1.4. Hauteur des constructions

3.1.4.1. Dans la zone N proprement dite, hors des secteurs N2A, N3A, N4A, N4B, N5A, N5B, N5C, N5D, N7D et Ner

Pour la destination "Exploitation agricole et forestière" : la hauteur des constructions est à 10 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Pour la sous-destination "Logement" :

- La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- La hauteur de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi est limitée à la hauteur de la construction existante.

3.1.4.1. Dans les secteurs N2A, N3A, N4A, N4B, N5A, N5B, N5C, N5D, N7D et Ner

A. Dispositions générales

La hauteur maximale des nouvelles constructions est fixée à :

- N2A : 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- N3A : 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- N4A : 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- N4B : 8 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- N5A : 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- N5B : 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- N5C : 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- N5D : Non règlementé ;
- N7D : 2 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, et 3 m au faîtage ;
- Ner : 3 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.

B. Dispositions spécifiques

i. Pour la sous-destination "Logement " :

- La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
- La hauteur de l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi est limitée à la hauteur de la construction existante.

ii. Pour mesurer la hauteur des hébergements atypiques

La mesure de la hauteur des hébergements atypiques réalisée sous forme de cabanes dans les arbres ou de cabanes sur pilotis sera calculée par le différentiel d'altimétrie entre le niveau du seuil et le point haut de la construction (faîtage si toiture à pente ou acrotère si toiture terrasse).

iii. Pour les nouvelles constructions

Les nouvelles constructions devront respecter un recul de 12 m par rapport à la présence d'un EBC ou de tout boisement mitoyen ayant les caractéristiques d'un espace boisé (voir lexique).

iv. Pour le secteur Ner

Les constructions et installations devront respecter un recul minimum de :

- 50 m par rapport à un siège d'exploitation agricole ;
- 100 m par rapport à un logement ;
- 150 m par rapport à une zone urbaine ou à urbaniser quelle que soit sa vocation.

C. Règles dérogatoires

Lorsqu'une construction existante sur la parcelle, régulièrement édifiée, dépasse la hauteur de façade maximale, celle-ci pourra néanmoins être dépassée pour les extensions et travaux de réhabilitation qui pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente, sans toutefois la dépasser.

3.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

3.2.1. Règles générales

Se référer aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

3.2.2. Bâtiments agricoles et hangar pour exploitation forestière

3.2.2.1. Façades

Les matériaux nus destinés à être recouverts sont interdits.

L'emploi de matériaux devra être conforme aux couleurs du nuancier (annexe).

3.2.2.2. Toitures

Les toitures des nouvelles constructions à usage agricole devront comporter deux pentes égales ou au moins équivalentes à 1/3 – 2/3.

En cas d'emploi de tôles métalliques, celles-ci doivent être traitées afin de masquer leur aspect brillant.

L'emploi de matériaux de teinte claire est interdit.

Les toitures en pentes devront comprendre un débord d'au moins 30 cm au minimum.

3.2.3. Règles dérogatoires

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs N5D et N7D.

3.2.4. Secteur Ner

Une clôture ceinturant chaque site exploité est obligatoire. Celle-ci sera positionnée dans les bandes de retrait imposées.

La hauteur de la clôture doit être au moins de 2m, en matériaux résistants et de coloris vert foncé (de type RAL 6002) afin de permettre une bonne intégration paysagère. La clôture doit être en maille grillagée, perméable à la petite faune et hydrauliquement transparente.

Les postes électriques doivent être de coloris vert foncé (de type RAL 6002) afin de permettre une bonne insertion paysagère.

3.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

3.3.1. Traitement des espaces libres

3.3.1.1. Dispositions générales

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés selon une composition paysagère soignée, adaptée à l'échelle du terrain et participant à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'espaces fonctionnels pour la biodiversité.

Un traitement perméable des voiries, des dessertes et des aires de stationnement doit être privilégié (sablage, dallage, pavage ...) aux bitumes et enrobés.

Si des affouillements/exhaussements sont nécessaires, ces derniers devront être végétalisés de manière à limiter leur impact paysager. Les enrochements visibles seront limités au maximum.

En cas de constructions volumineuses, il est fait obligation de mettre en place des plantations afin d'atténuer l'impact de la construction sur son environnement.

3.3.1.2. Règles dérogatoires

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs N5D et N7D.

3.3.2. Traitement des sites d'implantation des hébergements touristiques isolés ou groupés

L'objectif est d'offrir la vue sur la beauté du paysage sans s'imposer à la vue collective et nuire à l'harmonie des lieux.

Il s'agit de chercher des solutions pour permettre l'insertion des différents hébergements dans le site, en prenant en compte les perceptions depuis l'extérieur vers le site d'implantation et celles depuis l'intérieur.

Il ne s'agit pas de cacher ou « d'effacer » les différents hébergements du paysage mais de rétablir ou préserver un équilibre d'ensemble en travaillant sur plusieurs aspects de la perception et l'intégration visuelle des bâtis :

- Assurer une continuité dans les modelés, limiter au maximum les terrassements ;
- Assurer une continuité de la végétation : la végétation du site doit entrer dans le site d'implantation et se poursuivre au-delà ;
- Rechercher des formes d'hébergement ou de bâti qui évoquent le patrimoine bâti vernaculaire ou à l'inverse retenir une expression architecturale contemporaine minimaliste qui se « fond » dans l'environnement ;
- L'organisation et la distribution du bâti doit éviter d'être trop ordonnancée, rectiligne, ou dense surtout lorsque le site est visible depuis l'extérieur et qu'il n'y a pas de végétation pour atténuer leur visibilité. Il convient de préférer une organisation plus

discrète, parfois plus dispersée capable de se fondre dans le paysage, le relief et dans le végétal ;

- Rechercher des matériaux qui font « sens » avec le lieu ;
- Observer la palette des couleurs présentes dans le site classé et s'en inspirer ;
- Valoriser les vues depuis le site d'implantation sur le site.

3.3.3. Traitements du secteur Ner

3.3.3.1. Traitement paysager

Le parc ne devra être situé en co-visibilité ni avec le domaine public ni avec un logement ou siège d'exploitation situé à moins de 200 m de l'emprise de ce dernier.

En cas de co-visibilité, des plantations devront être réalisées en limite extérieure du site pour masquer/occulter totalement le parc. Selon le contexte paysager et forestier environnant, il pourra être planté :

- soit une bande d'arbres de type feuillus sur une largeur de 5 m ;
- soit d'une haie arbustive composée d'essences locales à feuillage persistant d'une épaisseur minimale de 2 m et dont la hauteur atteindra 2 m ou plus.

Pour des motifs écologiques, le maintien d'une végétation déjà existante et suffisamment épaisse pour permettre l'occultation du parc à partir des points de vue extérieurs peut satisfaire à l'obligation de gérer les co-visibilités. Des plantations complémentaires pourront être réalisées sur les seules parties du parc encore visibles depuis le domaine public ou le voisinage dans les limites des distances évoquées ci-avant.

Pour limiter le risque d'inflammation et de propagation d'un incendie du parc photovoltaïque vers son environnement extérieur et inversement, des ruptures de continuité de ce couvert végétal devront être aménagées.

Ces plantations devront être compatibles avec les prescriptions et recommandations fixées par le service de défense incendie.

3.3.3.2. Traitement environnemental

Les postes électriques contenant un transformateur à huile doivent disposer de cuves de rétention étanche, afin d'éviter toute pollution des eaux superficielles et des sols en cas de fuite d'huile. Le dimensionnement de la rétention pour chaque poste de transformation devra permettre la récupération de l'ensemble du volume d'huile stocké.

L'ensemble des pistes et accès aménagés pour la circulation des véhicules, à l'intérieur ou à l'extérieur du site, devront être constitués en matériaux perméables afin de permettre l'infiltration des eaux pluviales.

Après la réalisation des aménagements du parc, le site pourra être laissé à un ré-enherbement naturel.

L'entretien pluriannuel du couvert végétal du site lui-même, des plantations de masquage périmétrique (haie ou boisements) est une obligation. De même, le débroussaillage sur une

largeur de 50 m de profondeur depuis la clôture et sur 5 m de part et d'autre des voies d'accès devra être assuré annuellement.

Suite au démantèlement du parc :

- Toutes les fondations des constructions et des installations réalisées seront enlevées et évacuées ;
- L'ensemble des câblages seront enlevés et leurs tranchées comblées afin de restituer un sol sans déchet d'exploitation enfouis ;
- Il est imposé de reconstituer le couvert végétal présent avant l'aménagement du site.

3.4. Stationnement

3.4.1.1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

3.4.1.2. Règles dérogatoires

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs N5D et N7D.

3.5. Équipements et réseaux

3.5.1. Dans le seul secteur Ner

L'ensemble des voies d'accès et piste de circulation auront une dimension d'au moins 5 m de largeur, afin de permettre la circulation des véhicules, du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité. Elles pourront s'accompagner de bandes de roulement maintenue à la terre de part et d'autre de ces voies. Toutefois lorsque les conditions techniques et la configuration du site l'imposent, cette largeur pourra être réduite à un minimum de 3,5 m sous réserve de l'accord du service de défense incendie.

Chaque site devra respecter les normes incendie en vigueur au moment de l'implantation du parc.

Il est nécessaire de prévoir l'accessibilité autour et à l'intérieur du parc :

- Une piste périmétrale extérieure tout autour et à l'extérieur de l'enceinte afin de créer un bouclage complet du site ;
- Une piste périmétrale intérieure, le long de la clôture du parc ;
- Une voie principale pour circuler entre les différents îlots ;
- Des voies secondaires pour accéder notamment à chaque infrastructure et équipement du parc (locaux onduleurs, transformateurs, poste de livraison, locaux techniques).

Les points d'eau et les pistes doivent être maintenus en état opérationnel jusqu'au démantèlement de la centrale photovoltaïque.

Lorsque c'est techniquement possible, tous les câblages électriques de liaison et de raccordement doivent être enfouis. Le raccordement au réseau public se fera par câble enterré.

PARTIE 7 ANNEXES

1. LE NUANCIER DE COULEURS

Le traitement des constructions par la couleur permet une meilleure intégration paysagère, en évitant de créer des points d'appel visuel qui concurrencent ou altèrent la vue sur un ensemble bâti, un élément patrimonial ou sur un monument. Ainsi, les couleurs blanches se voient de façon trop évidente dans le paysage, quel qu'il soit. Moins un bâtiment sera clair et moins il sera visible.

La définition d'un nuancier de couleurs locales qui garantit la meilleure intégration possible des bâtiments dans le paysage permet de préserver la qualité visuelle sur ses éléments les plus remarquables.

La présente annexe a pour objectif de présenter la palette chromatique formulée exprimée en niveau de RAL, adaptée pour les grandes typologies bâties. Elle a pour vocation de s'appliquer sur tout le territoire.

Les couleurs RAL sont données à titre indicatif. Elles sont approchantes des nuances souhaitées. L'association des couleurs entre elles et le cadre environnant guident les combinaisons possibles parmi les couleurs du nuancier.

1.1. Palette pour les constructions à vocation d'habitat et devantures commerciales

Le bâti rural fournit des exemples de couleurs dans la gamme des gris, rouges-bruns, verts ou encore des bleus.

Les couleurs vives sont à proscrire. Les teintes ont été sélectionnées à partir d'une observation des couleurs représentatives du patrimoine local. Elles sont applicables sur les constructions anciennes et neuves.

Dans le premier cas, une attention particulière sera portée à l'existant (constructions similaires voisines) et on restituera, si possible, l'état d'origine ; dans le second cas, l'insertion du projet sera facilitée par des références qui ne créent pas de contraste marqué avec le paysage.

1.1.1. La palette pour enduits et parements

RAL	Pantone	CMYK / CMJN	RGB (hex)
ral 1001 Beige	728	0 18 43 11	ceb487
ral 1013 Perl white, Blanc perl	468	6 9 24 0	e5dfcc
ral 1014 Ivory, Ivoire	467	9 15 34 0	dfcea1
ral 1015 Ivoire clair	726	0 6 18 6	e6d9bd
ral 9001 Cream white, blanc cream	Warm gray, gris chaud 1	5 6 13 0	eee9da
ral 9002 Gray white, blanc gris	420	13 9 13 0	dadbd5

1.1.2. Palette pour les menuiseries et occultations

Pour les menuiseries, il conviendra d'écarter les couleurs foncées.

RAL	PANTONE	CMYK/CMJN	RGB (HEX)
ral 1001 Beige	728	0 18 43 11	ceb487
ral 1011 Beige brun	723	0 38 94 18	af8552
ral 1019 Gris beige	479	31 43 47 0	a6937b
ral 3004	491	30 99 80 37	6c1b2a
ral 3005	490	36 94 73 50	581e29
ral 3007	4975	46 82 67 65	402226
ral 6002	349	100 0 83 47	276230
ral 6004	316	90 53 56 42	004547
ral 6005	3308	100 45 76 52	0e4438
ral 6016	342	100 0 69 43	00664f

ANNEXES

RAL	PANTONE	CMYK/CMJN	RGB (HEX)
ral 6033	569	92 25 52 5	3f8884
ral 6034	624	66 12 31 0	75adb1
ral 7000	424	58 38 36 4	798790
ral 7001	444	49 34 31 1	8c969f
ral 7004	423	42 34 31 1	999a9f
ral 7005	431	59 46 49 14	6d7270
ral 7006	Warm Gray, Gris chaud 11	48 51 60 20	766a5d
ral 7010	5477	65 54 56 30	565957

ANNEXES

RAL	PANTONE	CMYK/CMJN	RGB (HEX)
ral 7023	424	52 49 49 8	7f8279
ral 7024	432	71 61 52 36	484b52
ral 7030	416	0 0 15 51	919089
ral 7031	445	69 50 46 17	5b686f
ral 7035	421	23 14 17 0	c4caca
ral 7036	Cool gray, Gris froid 8	44 37 36 2	949294
ral 7037	424	53 43 42 7	7e8082
ral 7038 Gris agathe	429	32 23 27 0	b0b3af
ral 7039 Quartz gray	431	56 49 55 19	6d6b64
ral 7040 Gris fenêtre	423	43 31 28 1	9aa0a7
ral 7042 Gris trafic A	430	46 33 35 1	929899
ral 7043 Gris trafic B	446	68 56 55 32	505455

ANNEXES

RAL	PANTONE	CMYK/CMJN	RGB (HEX)
ral 8002 Brun signalisation	478	34 71 78 29	774c3b
ral 8007 Brun chevreuil	478	36 72 91 37	6b442a
ral 8011 Brun noyer	477	39 74 86 47	5b3927
ral 8012 Red brown, Brun rouge	175	34 85 82 42	64312a
ral 8015 Brun châtaigne	175	37 83 77 49	5a2e2a
ral 8016 Brun acajou	4695	42 75 77 55	4f3128
ral 8017 Brun chocolat	497	48 72 71 60	45302b
ral 8024 Brun beige	4705	0 60 72 47	7b5741
ral 8025 Pale brown, brun pâle	4705	42 59 67 25	765d4d
ral 8028 Earth brown, brun terre	4695	0 79 100 72	4f3b2b

1.2. Palette de couleurs pour bâtiments d'activités, commerciaux et agricoles

Pour que ces bâtiments n'impactent pas la lisibilité du paysage, une analyse sommaire de leur contexte permettra d'apprécier les conditions de leur implantation.

Ceux-ci doivent s'intégrer en camaïeu avec les paysages qui les environnent et les accueillent. Le bon sens commandera de choisir des colorations d'inspiration végétale pour des bâtiments entourés de végétation ou implantés en zones boisées, champêtres ou végétalisées.

Les bâtiments isolés opteront pour les couleurs les plus proches de la nature, chaque bâtiment devant se fondre dans son contexte, épouser les couleurs de ciels ouverts et d'horizons infinis, de végétation ou de terres labourées sur lesquelles il est implanté.

Minimiser dans le paysage l'impact visuel des architectures d'esprit technique, construites avec les solutions et les matériaux industriels, implique de fondre autant que possible le bâti dans son environnement, dans une démarche de camouflage.

A ce titre, une palette de coloris chromatique s'inspirant des couleurs d'écorce, des verts végétaux et des diverses nuances de terre brune et ocre rouge est fortement recommandée, notamment pour les bâtiments isolés.

ANNEXES

RAL	Pantone	CMYK / CMJN	RGB (hex)
ral 7005	431	59 46 49 14	6d7270
ral 7010	5477	65 54 56 30	565957
ral 7011	5477	70 55 50 26	525a60
ral 7022	465	14 29 65 0	464644
ral 7031	445	69 50 46 17	5b686f
ral 7039 Quartz gray	431	56 49 55 19	6d6b64
ral 7043 Gris trafic B	446	68 56 55 32	505455
ral 8015 Brun châtaigne	175	37 83 77 49	5a2e2a
ral 3007	4975	46 82 67 65	402226
ral 8017 Brun chocolat	497	48 72 71 60	45302b

ANNEXES

ral 6002	349	100 0 83 47	276230
ral 6004	316	90 53 56 42	004547
ral 6005	3308	100 45 76 52	0e4438
ral 6016	342	100 0 69 43	00664f
ral 6017	364	87 23 100 9	4d8542

2. LES ESSENCES LOCALES A PLANTER

Les essences proposées ici, visent à être plantées dans n'importe quelle zone du règlement et répondre aux différentes natures et caractéristiques des sols du bazadais. Ces propositions visent à compléter plus largement celles proposées dans la pièce "5.1. Cahier de recommandations des aménagements" qui sont destinées aux sites faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

L'utilisation d'essences végétales poussant à l'état naturel ou naturalisées depuis longtemps, outre une adaptation au sol, au climat et aux usages locaux, présente l'intérêt d'une intégration harmonieuse au paysage.

Les paysages du territoire du Bazadais offrent trois profils. Aussi, plusieurs végétaux sont particulièrement bien adaptés et recommandés en fonction de ces paysages et des caractéristiques des sols (source CAUE de la Gironde).

2.1. Les vallées alluvionnaires et au bord des cours d'eau

Elles se caractérisent par un sol limoneux au sein duquel plusieurs espèces sont adaptées :

- Arbres : aulne glutineux, bouleau pubescent, bouleau verruqueux, charme commun, chêne pédonculé, érable champêtre, frêne commun, frêne oxyphylle, orme champêtre, osier blanc, peuplier noir, peuplier tremble, saule marsault, sureau noir.
- Arbustes : aubépine, bourdaine, cornouiller sanguin, houx, nerprun alaterne, saule pourpre, saule à oreillettes, saule roux, saule des vanniers, troène des bois, viorne manciennne, viorne obier.

2.2. Les coteaux de l'est girondin

Ils se caractérisent par un sol calcaire au sein duquel plusieurs espèces sont adaptées :

- Arbres : érable champêtre, alisier torminal, aulne glutineux, bouleau verruqueux, charme commun, châtaignier commun, chêne pédonculé, chêne pubescent, chêne rouvre, chêne tauzin, chêne vert, cormier, frêne commun, frêne oxyphylle, merisier, néflier, orme champêtre, osier blanc, peuplier noir, peuplier tremble, pin maritime, pin parasol, poirier commun, pommier sauvage, saule marsault, sureau noir, tilleul des bois, tilleul de Hollande.
- Arbustes : aubépine, bourdaine, cornouiller sanguin, églantier, fusain d'Europe, houx, genévrier commun, groseillier à maquereau, nerprun alaterne, nerprun purgatif, noisetier commun, prunellier, saule pourpre, saule roux, saule des vanniers, troène des bois, viorne manciennne, viorne obier.

2.3. Le plateau sableux des landes girondines

Il se caractérise par un sol sableux au sein duquel plusieurs espèces sont adaptées :

- Arbres : alisier torminal, aulne glutineux, bouleau pubescent, bouleau verruqueux, châtaignier commun, chêne liège, chêne pédonculé, chêne pubescent, chêne rouvre, chêne tauzin, cormier, frêne commun, merisier, néflier, orme champêtre, osier blanc, peuplier noir, peuplier tremble, pin maritime, pin parasol, poirier commun, pommier sauvage, saule marsault, sureau noir, tilleul des bois, tilleul de Hollande.
- Arbustes : ajonc d'Europe, arbousier, aubépine, bourdaine, bruyère à balai, ciste à feuille de sauge, cornouiller sanguin, églantier, genêt à balai, genêt d'Espagne, houx, genévrier commun, nerprun alaterne, nerprun purgatif, noisetier commun, prunellier, saule à oreillettes, saule pourpre, saule roux, tamaris de printemps, tamaris d'été, troène des bois, viorne obier.

2.4. Les espèces pouvant constituer des haies

Plusieurs espèces sont particulièrement adaptées pour constituer une clôture sous forme de haies arbustives, et ne nécessitent que peu d'entretien.

Elles offriront un aspect dense toute l'année et changeant au fil des saisons, notamment en mêlant des espèces à feuillage caduc et à feuillage persistant : *Gattilier*, *Seringat*, *Corête du Japon* *Pittosporum à petites feuilles*, *Viorne obier*, *Abélie à grandes fleurs*, *Oranger du Mexique*, *Groseillier à fleurs*, *Fusain d'Europe*, *Laurier-tin* *Osmanthe de Burkwood*, *Arbuste aux bonbons*, *Profusion*...

Il s'agit d'espèces ornementales non envahissantes, adaptées au contexte et à utiliser en complément d'essences locales (en complément du cahier de recommandations des OAP).

3. LES COMMUNES AYANT INSTITUE LE PERMIS DE DEMOLIR

Commune	Date de délibération
Aubiac	27/03/2023
Bazas	21/03/2023
Bernos-Beaulac	17/03/2023
Birac	27/03/2023
Captieux	16/03/2023
Cazats	20/03/2023
Cours-les-Bains	07/03/2023
Cudos	15/03/2023
Escaudes	30/03/2023
Gajac	21/03/2023
Gans	16/03/2023
Giscos	04/09/2015
Goulade	30/03/2023
Grignols	10/03/2023
Lados	17/03/2023
Lavazan	05/04/2023
Lignan-de-Bazas	14/04/2023
Marimbault	7/03/2023
Marions	28/03/2023
Masseilles	27/03/2023
Le Nizan	20/03/2023
Saint-Côme	20/03/2023
Saint-Michel-de-Castelnau	31/03/2023
Sauviac	21/03/2023

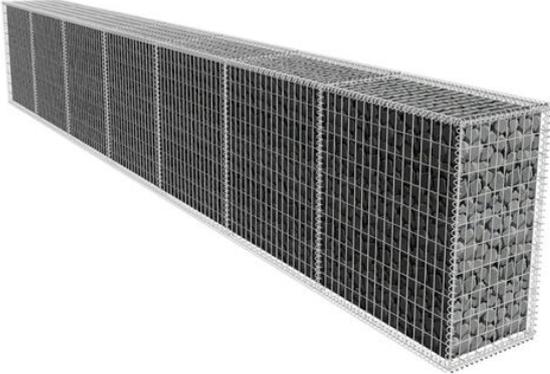
Commune	Date de délibération
Sendets	30/03/2023
Sigalens	16/03/2023
Sillas	03/03/2023

4. LES COMMUNES AYANT INSTITUE LA DECLARATION PREALABLE POUR L'EDIFICATION DE CLOTURE

Commune	Date de délibération
Aubiac	27/03/2023
Bazas	21/03/2023
Bernos-Beaulac	17/03/2023
Birac	27/03/2023
Captieux	16/03/2023
Cauvignac	27/03/2023
Cazats	20/03/2023
Cours-les-Bains	07/03/2023
Cudos	15/03/2023
Escaudes	30/03/2023
Gajac	21/03/2023
Gans	16/03/2023
Giscos	04/09/2015
Goulade	30/03/2023
Grignols	21/03/2023
Labescou	20/03/2023
Lados	17/03/2023
Lavazan	05/04/2023
Lignan-de-Bazas	01/04/2023
Marimbault	14/03/2023
Marions	28/03/2023
Masseilles	27/03/2023
Le Nizan	20/03/2023

Commune	Date de délibération
Saint-Côme	20/03/2023
Saint-Michel-de-Castelnau	31/03/2023
Sauviac	21/03/2023
Sendets	30/03/2023
Sigalens	16/03/2023
Sillas	27/03/2023

5. ÉDIFICATION DE CLOTURES : EXEMPLE DE REALISATION ACCEPTES/REFUSES

Les exemples de réalisation de clôture REFUSÉS	
<p>Clôture en claire-voie réalisée en lattes occultantes (pvc/bois/métal...) posée sur grillage</p> <p style="text-align: center;">✘</p>	
<p>Mur de gabion</p> <p style="text-align: center;">✘</p>	
<p>Clôture constituée en lame superposée (bois/béton/pvc...)</p> <p style="text-align: center;">✘</p>	

Clôture par assemblage de panneaux rigides (bois/béton/pvc...)

X



Haie végétale artificielle

X



Mur de clôture en fausses pierres apparentes et ou pastiche, non revêtu d'enduit (crépis)

X

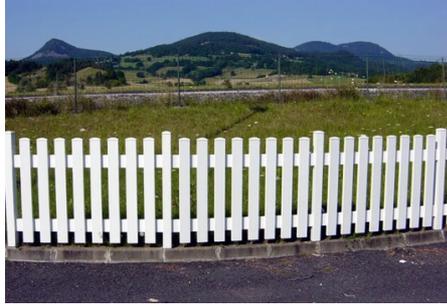


<p>Brise-vu, paravent ou fausse végétation (tissu/ /latte pvc...) posé sur grillage</p> <p style="text-align: center; color: red; font-size: 2em;">X</p>	
<p>Clôture en pannetière pleine et occultante (pvc/bois/aluminium...)</p> <p style="text-align: center; color: red; font-size: 2em;">X</p>	
<p>Mur bahut surmonté de panneaux pleins et occultants</p> <p style="text-align: center; color: red; font-size: 2em;">X</p>	

<p>Barrière en planche de bois plein non ajourée</p> <p style="text-align: center;">X</p>	
<p>Clôture constituée en claire-voie à base de canisse (bois/bambous/roseaux/pvc...)</p> <p style="text-align: center;">X</p>	

Les exemples de réalisation de clôture AUTORISÉS

Clôture barreaudée et ajourée (bois/pvc...)



Clôture en ganivelle



Clôture avec mur bahut en pannetière ouverte (pvc/bois/aluminium...)



Clôture en grillage souple, soudé, à torsion, noué ou en panneau avec ou sans bordure



<p>Mur de clôture maçonné en pierre apparente ou enduit</p> <p>✓</p>	
<p>Grillage sur soubassement (<15 cm) et poteaux béton</p> <p>✓</p>	
<p>Clôture végétale taillée avec ou sans grillage</p> <p>✓</p>	