Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

Communauté de communes du SUD GIRONDE

PLUI

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

LES REGLES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

4

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

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

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités

Les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions "autorisés sous conditions", sont interdits dans les autres cas. Tous les usages et affectations des sols, types d'activités et catégories de constructions qui ne sont pas "interdits" ou "autorisés sous conditions" sont autorisés. Le règlement illustre, de manière non exhaustive, ceux qui se trouvent ainsi "autorisés".

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

1.1. Secteurs de mixité des fonctions renforcée

Repérés au document graphique 3.2.2 sous l'appellation « Mixité des fonctions renforcée » :

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Habitation • Logement • Hébergement **Commerce et activités de service** • Artisanat et commerce de détail et de restauration • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hôtels • Autres hébergements touristiques • Cinéma **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** • Bureau • Centre de congrès et d'exposition **Équipements d'intérêt collectif et services publics** • 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 • Equipements sportifs • Autre équipement recevant du public	**Commerce et activités de service** • sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …) **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** • Industrie sous condition de ne constituer que des travaux d'une construction existante • Entrepôt si lié à l'artisanat et au commerce de détail et sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …) **De manière générale** • 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 ; • les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur ; • les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux et constructions autorisés, aux travaux de voirie ou de réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres.	**Exploitation agricole et forestière** • Exploitation forestière • Exploitation agricole **Commerce et activités de service** • Le changement de destination des rez-de-chaussée d'un local à destination d'artisanat et commerce de détail existant et dont une des façades est implantée sur la voie concernée par un linéaire commercial **De manière générale** • Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : • les installations classées pour la protection de l'environnement dangereuses, sources de nuisances ou incompatibles avec le voisinage. • les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, • les habitations légères de loisirs, • les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre • les carrières

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

1.2. Secteurs de mixité des fonctions sommaire

Repérés au document graphique 3.2.2 sous l'appellation « Mixité des fonctions sommaire » :

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Habitation • Logement • Hébergement **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** • Bureau • Centre de congrès et d'exposition **Équipements d'intérêt collectif et services publics** • 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 • Equipements sportifs • Autre équipement recevant du public	**Exploitation agricole et forestière** • Extension des constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole et forestière existants avant l'entrée en vigueur du présent Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'ils ne génèrent pas ou n'accroissent pas les périmètres de réciprocité du Règlement Sanitaire Départemental et n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens **Commerce et activités de service** Artisanat et commerce de détail , Restauration • sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …) • sous condition que le rez-de-chaussée ait une façade sur la voie concernée par un linéaire commercial (repéré au plan 3.2.2) Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hôtels, Autres hébergements touristiques : • sous condition que le rez-de-chaussée de la nouvelle construction ait une façade sur la voie concernée par un linéaire commercial (repéré au plan 3.2.2) **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** • Industrie sous condition de ne constituer que des travaux d'une construction existante, dans le volume existant • Entrepôt si lié à l'artisanat et au commerce de détail et sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, olfactives, visuelles, …) **De manière générale** • Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone, qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances et qu'ils ne soient pas incompatibles avec le voisinage résidentiel. • Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur. • Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux et constructions autorisés, aux travaux de voirie ou de réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres.	**Exploitation agricole et forestière** • Exploitation forestière • Exploitation agricole **De manière générale** Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : • les installations classées pour la protection de l'environnement ; • les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs ; • les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ; • les carrières.

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

1.3. Secteurs à vocation résidentielle

Repérés au document graphique 3.2.2 sous l'appellation « secteur à vocation résidentielle » :

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Habitation • Logement • Hébergement **Équipements d'intérêt collectif et services publics** • 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 • Equipements sportifs • Autre équipement recevant du public	**Exploitation agricole et forestière** • Extension des constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole et forestière existants avant l'entrée en vigueur du présent Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'ils ne génèrent pas ou n'accroissent pas les périmètres de réciprocité du Règlement Sanitaire Départemental et n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens **Commerce et activités de service** • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous condition de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, stationnement, …) **De manière générale** • Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone, qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances et qu'ils ne soient pas incompatibles avec le voisinage résidentiel. • Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur • Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux et constructions autorisés, aux travaux de voirie ou de réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres.	**Exploitation agricole et forestière** • Exploitation forestière • Exploitation agricole **Équipements d'intérêt collectif et services publics** • Salles d'art ou de spectacle **Commerce et activités de service** • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Hôtels • Autres hébergements touristiques • Cinéma • Commerce de gros **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** • Industrie • Entrepôt **De manière générale** Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : • les installations classées pour la protection de l'environnement ; • les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs ; • les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ; • les carrières.

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

1.4. Secteurs de hameaux

Repérés au document graphique 3.2.2 sous l'appellation « secteurs de hameaux » :

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Habitation • Logement **Équipements d'intérêt collectif et services publics** • Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	**Exploitation agricole et forestière** • Extension des constructions et bâtiments liés à l'exploitation agricole et forestière existants avant l'entrée en vigueur du présent Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'ils ne génèrent pas ou n'accroissent pas les périmètres de réciprocité du Règlement Sanitaire Départemental et n'entraînent pour le voisinage aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** • Bureau sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation. **De manière générale** • Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone, qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances et qu'ils ne soient pas incompatibles avec le voisinage résidentiel. • Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur. • Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux et constructions autorisés, aux travaux de voirie ou de réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres.	**Exploitation agricole et forestière** • Exploitation forestière • Exploitation agricole **Habitation** • Hébergement **Commerce et activités de service** • Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Commerce de détail et Artisanat • Hôtels • Autres hébergements touristiques • Restauration • Cinéma • Commerce de gros **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** • Industrie • Entrepôt • Centre des congrès et exposition **Équipements d'intérêt collectif et services publics** • Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés • Établissements d'enseignement • Établissements de santé ou d'action sociale • Salles d'art ou de spectacle • Equipements sportifs • Autre équipement recevant du public **De manière générale** • les installations classées pour la protection de l'environnement • les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs • les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

1.5. Secteurs urbains « Emprise au sol résiduelle »

Repérés au document graphique 3.2.2 sous l'appellation « emprise au sol résiduelle » :

Sont autorisés :

L'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi, dont l'édification est interdite dans la zone, est autorisée à condition de ne pas créer de nouveau logement.

La création d'annexes des habitations existantes à condition que :
- L'emprise au sol cumulée des annexes créées à partir de la date d'approbation du PLUi ne dépasse pas 50 m2 ;
- Une seule piscine d'une surface de bassin maximum de 80 m2 ne soit réalisée par habitation existante.

La mise en œuvre des autorisations d'urbanisme délivrées pour logement préalablement à l'approbation du PLUi

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipement d'intérêt collectif.

Les **affouillements et exhaussements du sol**, s'ils ont un rapport direct avec les équipements d'intérêts collectifs et service publics ou avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone.

Sont interdits :

L'édification de nouvelles constructions à usage d'habitation, n'ayant pas eu d'autorisation d'urbanisme délivrée préalablement à l'approbation du PLUi, dans la zone.

Le changement de destination

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

1.6. Secteurs à vocation d'activités économiques et commerciales

Repérés au document graphique 3.2.2 sous l'appellation « secteur à vocation d'activités économiques et commerciales » :

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Commerce et activités de service • Hôtels • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Cinéma • Commerce de gros **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** • Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre des congrès et exposition **Équipements d'intérêt collectif et services publics** • 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 • Equipements sportifs • Autre équipement recevant du public	**Habitation** Logement : • justifier la nécessité de ce logement en lien avec l'activité économique principale exercée sur le périmètre concerné par le projet. **Commerce et activités de service** • Artisanat et commerce de détail : - de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, stationnement, …) - d'une surface plancher minimum de 400 m2 (dont 400m² minimum de surface de vente) **De manière générale** • Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone, qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances et qu'ils ne soient pas incompatibles avec le voisinage résidentiel. • Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur. • Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux et constructions autorisés, aux travaux de voirie ou de réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres.	**Habitation** • Hébergement **Exploitation agricole et forestière** • Exploitation agricole • Exploitation forestière **Commerce et activités de service** • Restauration • Autres hébergements touristiques **De manière générale** Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : • les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs ; • les carrières.

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

1.7. Secteurs à vocation d'activités économiques

Repérés au document graphique 3.2.2 sous l'appellation « secteur à vocation d'activités économiques et commerciales » :

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire • Industrie • Entrepôt • Bureau **Équipements d'intérêt collectif et services publics** • 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 • Equipements sportifs • Autre équipement recevant du public	**Habitation** Logement : • justifier la nécessité de ce logement en lien avec l'activité économique principale exercée sur le périmètre concerné par le projet. **Commerce et activités de service** • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous condition: - de ne pas apporter de nuisances pour le voisinage (sonores, stationnement, …) **De manière générale** • Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone, qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances et qu'ils ne soient pas incompatibles avec le voisinage résidentiel. • Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur. • Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux et constructions autorisés, aux travaux de voirie ou de réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres.	**Commerce et activités de service** • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Hôtels • Cinéma • Autres hébergements touristiques • Commerce de gros **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** • Centre des congrès et exposition **Habitation** • Hébergement **Exploitation agricole et forestière** • Exploitation agricole • Exploitation forestière **De manière générale** Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : • les campings, stationnements de caravanes constituant un habitat permanent, garages collectifs de caravanes, les habitations légères de loisirs ; • les carrières.

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

1.8. Secteur d'équipement d'intérêt collectif et de service public

Repérés au document graphique 3.2.2 sous l'appellation « secteur d'équipement d'intérêt collectif et de service public » :

Sont uniquement autorisés :

Équipement d'intérêt collectif et de service publics

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées ;
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;
- établissements d'enseignement ;
- établissements de santé ou d'action sociale ;
- salles d'art ou de spectacle ;
- équipements sportifs ;
- autre équipement recevant du public ;
- logement sous condition de justifier la nécessité de ce logement en lien avec l'équipement collectif et de service public sur la parcelle concernée par le projet.

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

1.9. Secteurs à vocation touristique

Repérés au document graphique 3.2.2 sous l'appellation « secteur à vocation touristique » :

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Commerce et activités de service • Hôtels • Autres hébergements touristiques **Équipements d'intérêt collectif et services publics** • 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 • Equipements sportifs • Autre équipement recevant du public	**Habitation** • Logement de fonction ou gardiennage : uniquement si une présence permanente est nécessaire à l'activité et n'excédant pas 100 m² de surface d'emprise au sol. **Commerce et activités de service** • Artisanat destiné à la vente de biens et de services et commerce de détail sous condition d'être implanté à l'intérieur de l'enceinte d'une structure touristique existante • Restauration sous condition d'être implanté à l'intérieur de l'enceinte d'une structure touristique existante • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sous condition d'être implanté à l'intérieur de l'enceinte d'une structure touristique existante **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** • Entrepôt, bureau, centre des congrès et exposition : sous condition de compatibilité avec le voisinage du point de vue de l'environnement et des nuisances pouvant être générées lors de l'exploitation, et de lien avec les activités de loisirs **De manière générale** • Le stationnement des caravanes, à condition qu'il se fasse sur les aires de camping • Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone, qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances et qu'ils ne soient pas incompatibles avec le voisinage résidentiel. • Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur. • Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux et constructions autorisés, aux travaux de voirie ou de réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres.	**Habitation** • Logement • Hébergement **Exploitation agricole et forestière** • Exploitation agricole • Exploitation forestière **Commerce et activités de service** • Cinéma • Commerce de gros **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** • Industrie **De manière générale** Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : • les installations classées pour la protection de l'environnement ; • les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ; • les carrières.

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

1.10. Secteurs reconversion de friche

Repérés au document graphique 3.2.2 sous l'appellation « secteur reconversion de friche » :

Autorisé	Autorisé sous condition	Interdit
Habitation • Logement • Hébergement **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** • Industrie • Entrepôt • Bureau	**De manière générale** • Le stationnement des caravanes, à condition qu'il se fasse sur les aires de camping • Les dépôts de véhicules à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service autorisée dans la zone, qu'ils n'entraînent pas de dangers, nuisances et qu'ils ne soient pas incompatibles avec le voisinage résidentiel. • Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, assainissement, etc.), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté et qu'elles soient compatibles avec les règles du secteur. • Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient directement liés aux travaux et constructions autorisés, aux travaux de voirie ou de réseaux ou aux aménagements paysagers des espaces libres.	**Exploitation agricole et forestière** • Exploitation agricole • Exploitation forestière **Commerce et activités de service** • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hôtels • Autres hébergements touristiques • Cinéma **De manière générale** Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : • les installations classées pour la protection de l'environnement ; • les décharges ainsi que les dépôts à l'air libre ; • les carrières. **Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire** • Centre des congrès et exposition **Équipements d'intérêt collectif et services publics** • 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 • Equipements sportifs • Autre équipement recevant du public

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions

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

Dispositions générales :

En présence d'une marge de recul inscrite au lexique du présent règlement, toutes les constructions devront être implantées au-delà. En secteur « hors-agglomération » situés en zone U, les reculs demandés « hors-agglomération » s'appliquent (cf. Annexe du présent document). Une bande végétalisée de pleine de terre devra être maintenue dans les marges de recul.
Dans les autres cas, les constructions devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au document graphique n°3.2.3 « Implantation des constructions par rapport aux voies ».

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les cas où l'adaptation de la règle est rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…) ;
- Pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseurs, escaliers…), aux différents réseaux ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- Les annexes inférieures à 10m2 ;
- Les surélévations des constructions existantes qui ne respectent pas la règle d'implantation ;
- Les constructions situés le long d'un espace vert ou d'un cheminement piéton ;
- Pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'implantation des constructions des parcelles contiguës voisines diffère de la règle générale ;
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au document graphique n°3.2.8 ou d'un élément de patrimoine identifié au document graphique n°3.2.7 ;
- Pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi.

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

Dispositions particulières :

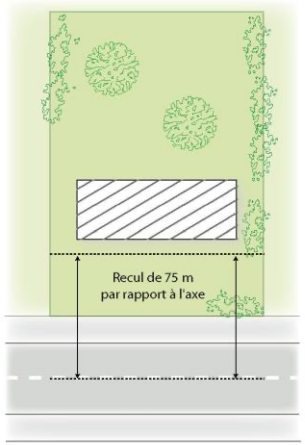
Selon les dispositions graphiques spécifiques “ZAE du Pays de Langon” inscrites au document graphique n°3.2.3 :

- 80% de la longueur du linéaire sur rue de la parcelle au minimum doit être occupée par une façade bâtie ;
- Une façade bâtie ne peut excéder 35 mètres de long sans interruption ;
- La rupture doit être, au minimum, matérialisée par une différence de 6 mètres entre le changement de plan de deux façades contiguës.
- La bande de recul par rapport aux voiries doit être maintenue en pleine terre

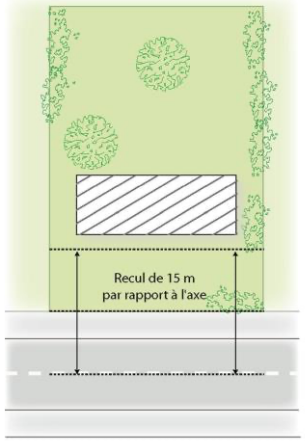
Toutefois, d’autres dispositions peuvent être acceptées si le projet architectural et paysager le justifie.

Illustration de la règle - schémas pédagogiques sans portée règlementaire

Implantation par rapport aux routes à grande circulation

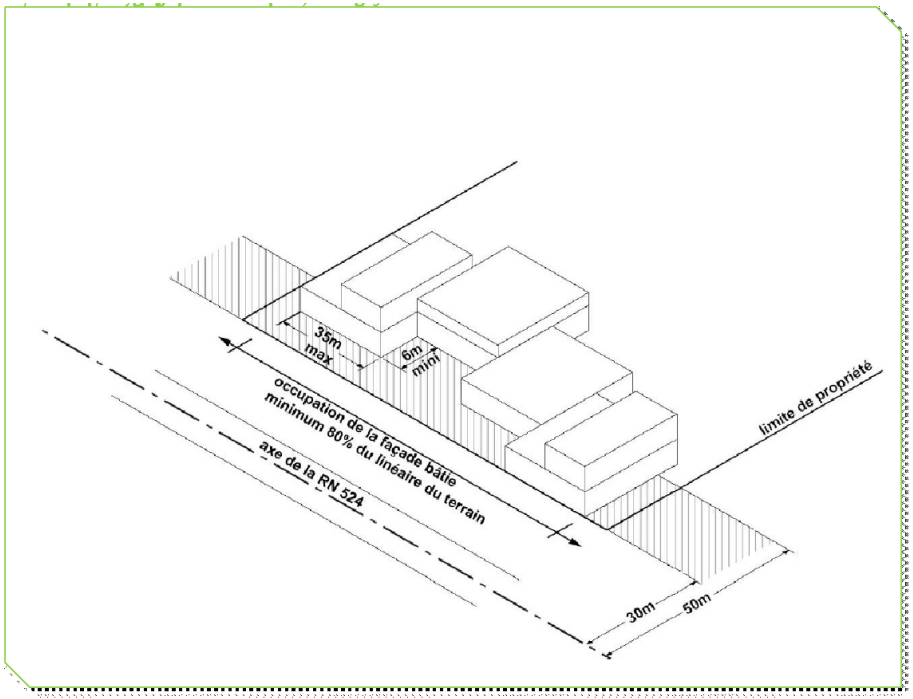


Implantation par rapport aux autres routes départementales



L'intégralité de la construction ou du bâtiment a vocation à être localisée au-delà des retraits minimum imposés selon les typologies de voies situées plus haut.

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE



2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Les constructions devront être implantées conformément aux dispositions mentionnées au document graphique n° 3.2.4 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

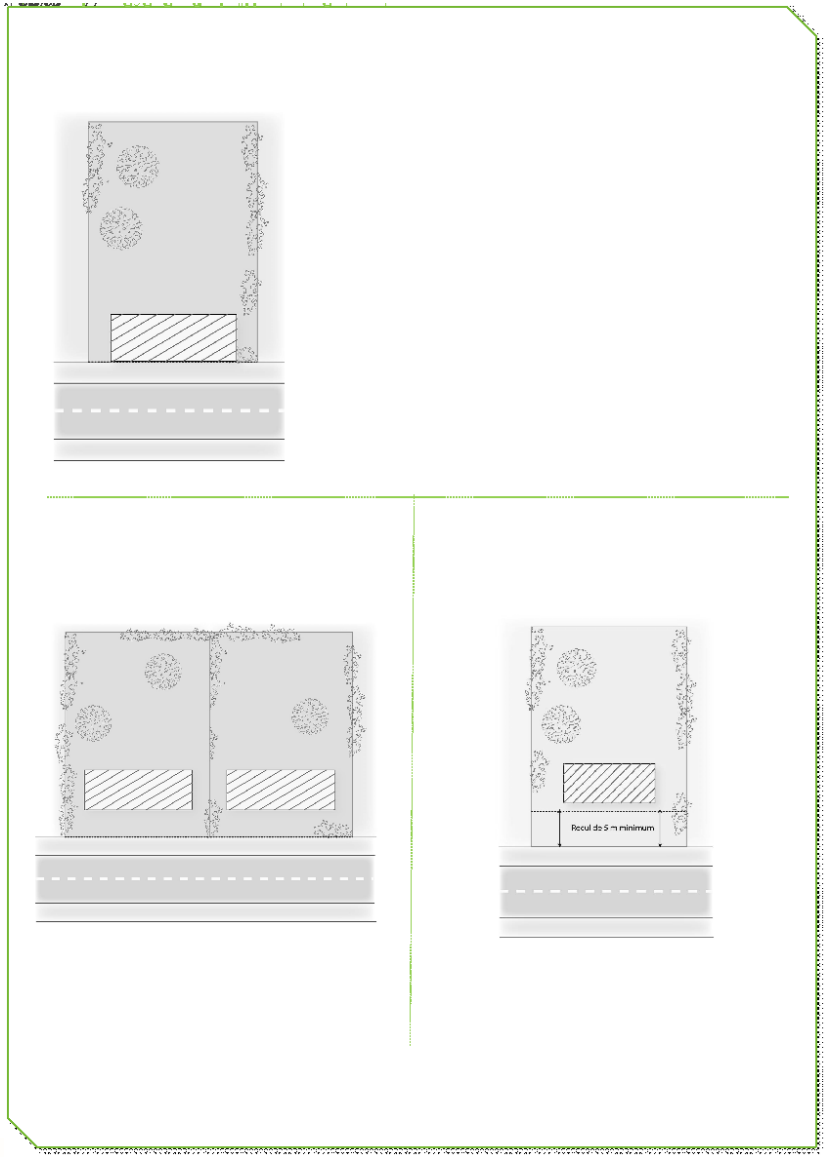
- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics ;
- les cas où l'adaptation de la règle est rendue nécessaire par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (parcelles en angle, parcelles en cœur d'îlot, terrains à fort dénivelé, etc…) ;
- pour la réalisation d'un équipement ou d'une installation technique liée à la sécurité, à l'accessibilité d'un bâtiment (ascenseur, escaliers…), aux différents réseaux, voiries et stationnements ou nécessaire à la production d'énergies renouvelables ;
- pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au document graphique n° 3.2.8 ou d'un élément de patrimoine identifié au document graphique n° 3.2.7 ;
- pour les annexes à l'habitation qui doivent être implantées à l'alignement ou à une distance de 3 mètres minimum par rapport à la (les) limite(s) séparative(s) ;
- pour le respect d'une harmonie d'ensemble, lorsque l'implantation des constructions des parcelles contiguës voisines diffère de la règle générale ;
- pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) d'une construction existante à la date d'approbation du PLUi ;
- entre deux constructions non contiguës, en « secteur à vocation économique » repérés au plan, une distance suffisante doit être toujours aménagée pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

Dispositions particulières :

Selon les dispositions graphiques spécifiques “ZAE du Pays de Langon” inscrites au document graphique n° 3.2.4 :

- La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative est permise dans les cas où un même propriétaire fait l’acquisition de plusieurs lots mitoyens.



Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

2.3. Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions devra respecter les dispositions mentionnées au document graphique n°3.2.5 « Emprise au sol des constructions ».

2.4. Hauteur des constructions

Dispositions générales :

La hauteur maximale des constructions devra respecter les dispositions mentionnées au document graphique n°3.2.6 « Hauteur des constructions ».

Le dépassement des hauteurs est autorisé dans les cas suivants :

- les équipements d'intérêt collectif situés en dehors de la zone « Secteur d'équipement d'intérêt collectif » ;
- les ouvrages et installations ne constituant pas de surface de plancher, les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que lucarnes, cheminées, locaux techniques, garde-corps, etc. ;
- les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, panneaux solaires, éoliennes, … ;
- lorsque le projet constitue une extension d'une construction existante : si cette dernière dépasse la hauteur de façade maximale autorisée par le plan, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur de façade équivalente, sans toutefois la dépasser ;
- lorsque le projet est implanté sur une parcelle contiguë à celle d'une construction dont la hauteur maximale autorisée par le plan est dépassée : la nouvelle construction pourra disposer d'une hauteur de façade équivalente à celle de la construction préexistante implantée sur une parcelle contiguë, sans toutefois la dépasser.

Dispositions particulières :

Cumulativement aux dispositions précédentes, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres au faîtage dans les « Zones de hauteurs spécifiques » inscrites au document graphique n°3.2.6.

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

Article 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dans les secteurs de « mixité renforcée », « de hameau » et « reconversion de friche »

Règle générale
Cumulativement aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les règles suivantes s'appliquent. Pour toute construction, extension, aménagement : Rechercher une intégration architecturale. Rechercher des volumes identiques aux caractéristiques des terrains et du bâti existant. Utiliser des matériaux s'intégrant dans l'environnement naturel et urbain dont l'apparence offrira un rendu équivalent à ceux utilisés traditionnellement dans la construction de type girondine et landaise. Traiter les éléments bâtis autres que la construction principale (annexes, clôtures, …) de manière homogène avec l'aspect de celle-ci. Pour les communes situées dans le périmètre du PNR des Landes de Gascogne S'inspirer des éléments du livre blanc de l'urbanisme, de l'architecture ainsi que du nuancier des couleurs vernaculaires du Parc Naturel Régional (PNR) des Landes de Gascogne (annexé au document).

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

Dans les secteurs de « mixité renforcée » et « de hameau »

Rénovations et extension des constructions existantes

Les rénovations de constructions existantes doivent respecter la typologie d'origine du bâtiment (volumétrie, ordonnancement).

Les éléments contemporains seront acceptés dans la mesure où ils ne portent pas atteintes au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Ils doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

En cas de changement de destination ou d'extension, la création d'ouvertures et la composition de façade doit :

- 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.

Toitures :

En cas de réfection d'une toiture, les pentes existantes seront conservées et les choix initiaux des éléments de la toiture (égouts et rives) respectés. Si des châssis de toit sont prévus, ils seront limités en nombre et intégrés dans le plan de couverture.

Les réfections ou extension de toitures sont élaborées à l'identique, en conservant le même type de tuiles existant :

- Les toitures en tuile d'aspect canal :
  - les toitures seront restaurées à l'identique en conservant les tuiles de terre cuite de teintes claires mélangées ;
  - les tuiles d'aspect canal anciennes posées sur des supports ondulés sont autorisées à condition que les extrémités des plaques soient dissimulées ;
  - les tuiles à crochets sont autorisées à condition que l'aspect général ne soit pas modifié.
- Les toitures utilisant un autre type de tuile :
  - 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 :
  - l'utilisation de l'ardoise ou de matériaux d'aspect identique est admise pour tenir compte de l'identité de la construction.

Les toitures terrasse sont autorisées à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinant.

Les panneaux photovoltaïques et solaires sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent visuellement à la toiture et qu'ils respectent la volumétrie et les pentes des constructions.

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

Dans les secteurs « mixité renforcée », « de hameau » et « reconversion de friche »

Rénovations et extension des constructions existantes

Façades :

Maçonneries :

Les maçonneries doivent être préservées dans leur intégrité, ou restituées à leur état d'origine. Les murs en moellons resteront :

- 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.

Dans le cas des murs en bardage bois, ceux-ci devront être restaurés en respectant la composition et les teintes d'origine.

Pour les projets d'extension, les murs en bardage bois devront respecter l'unité du bâti existant.

En cas de reprises, surélévation, prolongement des murs existants, les parties concernées devront comprendre des matériaux de même provenance, dureté, texture et coloration.

Les petites réparations, pourront être réalisées en matériaux de substitution, à condition de présenter le même aspect fini que la maçonnerie originelle.

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.

L'aspect des façades des extensions devra rester en harmonie avec celui des façades de la construction d'origine.

Ouvertures :

Les ouvertures visibles depuis l'espace public seront conservées dans leurs proportions d'origine (à l'exception des ouvertures existantes lors de changement de destination).

Les nouvelles ouvertures sur le bâtiment existant devront respecter le principe d'ordonnancement et de composition d'ensemble de la construction d'origine.

En cas de changement de destination ou d'extension, la création d'ouvertures visibles depuis l'espace public doit :

- 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.

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 respecteront les proportions traditionnelles (plus hautes que larges).

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.

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

Rénovations et extension des constructions existantes

Menuiseries :

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…).

L'installation de volets roulants est autorisée uniquement en doublage à condition que les coffrets soient invisibles.

Constructions neuves

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.
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.

Toitures :

Les toitures des constructions principales opteront pour 2, 3 ou 4 pans avec une pente de toit comprise entre 25 et 35%. Si des châssis de toit sont prévus, ils seront limités en nombre et intégrés dans le plan de couverture.
Elles devront être revêtues, soit :

- en tuile d'aspect canal de terre cuite de teintes claires mélangées ;
- en tuiles mécaniques (tuiles à emboîtement) à profil courbe ou de type « double canal »

Le métal, essentiellement cuivre ou zinc, est autorisé en petite quantité pour les ouvrages particuliers.
Les toitures terrasse sont autorisées à condition que l'aspect général soit compatible avec le caractère des lieux avoisinant.
Les panneaux photovoltaïques et solaires sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent visuellement à la toiture et de respecter la volumétrie et les pentes des constructions.

Façades :

Les façades des constructions principales seront :

- soit enduites avec des matériaux qui reprendront les textures et tonalités traditionnels du pays (teintes pierre de Gironde) ;
- soit en pierre apparente avec des joints de la même couleur que la pierre ;
- soit en bardage bois ;
- soit dans un autre matériau d'aspect similaire s'il garantit la bonne intégration dans le bâti et paysage environnant.

L'utilisation d'autres matériaux tels que le zinc, le bois, le verre, sera admise dans la mesure où celle-ci reste dans des proportions limitées.
Le traitement des annexes devra être homogène avec l'aspect de la construction principale.
Les matériaux nus de type tôles galvanisées, plaques de béton non enduites et préfabriqués non revêtus sont interdits

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

Constructions neuves

Menuiseries :

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…).

Les menuiseries de portes et fenêtres devront être en bois peint, dans les tons clair ou pastels, ocres, beiges, tons pierre de Gironde, blanc cassé, vert. D'autres matériaux que le bois sont admis à condition de respecter le dessin traditionnel des menuiseries.

L'installation de volets roulants est autorisée uniquement en doublage à condition que les coffrets soient invisibles.

Annexes :

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.

Les rideaux métalliques et les coffrets des volets roulants doivent être encastrés dans le plan de façade du bâtiment.

Eléments techniques apparents :

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 depuis l'espace public. Elles seront soit enterrées ; soit intégrées dans la parcelle et masquées de l'espace public à l'aide de végétaux.

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

Clôtures

En cas de rénovation ou d'extension, l'aspect du mur d'origine (épaisseur, matériau, appareillage, …) devra être respecté.
Les clôtures présenteront un style et des proportions en relation avec le caractère de l'habitation et de l'environnement paysager et bâti.

Clôtures sur voies et emprises publiques :

Elles seront constituées :

- soit d'un mur bahut en pierre apparente ou enduit, d'une hauteur maximale de 1,60 m. Les murs bahut en escalier sont interdits ;
- soit d'un mur maçonné, d'une hauteur maximale de 1,60m, traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines ;
- soit d'un muret en pierre apparente ou enduit, surmonté d'une grille rigide ou à barreaudages simples, le tout d'une hauteur maximale de 1,60 m. La hauteur du muret doit être comprise entre 0,40 et 0,80 mètre ;
- soit de clôtures en bois ajourées.

Clôtures sur limites séparatives :

Elles seront constituées :

- soit d'une haie végétale seule ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- soit d'un mur maçonné, d'une hauteur maximale de 1,80m, traité dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal et enduit sur les deux faces. La couleur des enduits doit être traitée en harmonie avec la couleur de la construction concernée et des constructions voisines ;
- soit d'une haie végétale doublée d'une grille ou d'un grillage, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Les clôtures enduites devront l'être sur toutes leurs faces et d'une teinte uniforme, claire ou pastel, ocre, beige, ton pierre de Gironde et blanc cassé.
Une hauteur de mur plus importante est autorisée à condition que ce nouveau mur de clôture vienne en continuité d'un mur existant attenant.
En bordure des zones A et N, l'insertion paysagère devra être recherchée. Les clôtures pourront être :

- soit végétales, composées d'essences locales ;
- soit en bois ;
- soit en grillage ajouré.

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

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

Dans les secteurs « mixité des fonctions sommaire », « dominante résidentielle » et « emprise au sol résiduelle »

Règle générale

Cumulativement aux dispositions communes applicables à toutes les zones, les règles suivantes s'appliquent.

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.

En cas de changement de destination de bâtiments agricoles, l'utilisation du bois est admise.

Pour les communes situées dans le périmètre du PNR des Landes de Gascogne

S'inspirer des éléments du livre blanc de l'urbanisme, de l'architecture ainsi que du nuancier des couleurs vernaculaires du Parc Naturel Régional (PNR) des Landes de Gascogne (annexés du document).

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

Dans les secteurs « mixité des fonctions sommaire », « dominante résidentielle » et « emprise au sol résiduelle »

Rénovations, extension des constructions existantes et constructions neuves

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.

Toitures :

Les toitures des constructions principales opteront pour 2, 3 ou 4 pans avec une pente de toit comprise entre 25 et 35%. Si des châssis de toit sont prévus, ils seront limités en nombre et intégrés dans le plan de couverture.

Elles devront être revêtues, soit :

- en tuile d'aspect canal de terre cuite de teintes claires mélangées ;
- en tuiles mécaniques (tuiles à emboîtement) à profil courbe ou de type « double canal »

Façades :

Les façades des constructions principales seront :

- soit enduites avec des matériaux qui reprendront les textures et tonalités traditionnels du pays (teintes pierre de Gironde) ;
- soit en pierre apparente avec des joints de la même couleur que la pierre ;
- soit en bardage bois ;
- soit de teinte bois naturel ;
- soit dans un autre matériau d'aspect similaire s'il garantit la bonne intégration dans le bâti et paysage environnant.

Les matériaux nus de type tôles galvanisées, plaques de béton non enduites et préfabriqués non revêtus sont interdits.

Le traitement des annexes devra être homogène avec l'aspect de la construction principale.

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

Dans les secteurs « mixité des fonctions sommaire », « dominante résidentielle » et « emprise au sol résiduelle »

Rénovations, extension des constructions existantes et constructions neuves

Ouvertures :

Les ouvertures devront participer à la qualité architecturale de la zone.

Menuiseries :

Les dimensions des menuiseries seront adaptées à la taille des ouvertures.

L'utilisation de couleurs vives non traditionnelles est interdite.

L'installation de volets roulants est autorisée uniquement en doublage à condition que les coffrets soient invisibles.

Annexes :

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.

Eléments techniques apparents :

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 depuis l'espace public. Elles seront soit enterrées, soit intégrées dans la parcelle et masquées de l'espace public.

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

Dans les secteurs « mixité des fonctions sommaire », « dominante résidentielle » et « emprise au sol résiduelle »

Clôtures

Les murs anciens en moellons devront être conservés. En cas de rénovation ou d'extension, l'aspect du mur d'origine (épaisseur, matériau, appareillage, …) devra être respecté.

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

Clôtures sur voies et emprises publiques :
Elles seront implantées à l'alignement, sauf en cas de nécessité technique, et seront constituées :

- Soit d'un mur bahut en pierre apparente ou enduit, d'une hauteur maximale de 1,60 m ;
- Soit d'un muret en pierre apparente ou enduit, surmonté d'une grille à barreaudages simples, le tout d'une hauteur maximale de 1,60 m . La hauteur du muret doit être comprise entre 0,40 et 0,80 mètre ;
- Soit d'une haie végétale d'essences locales doublée d'une grille ou d'un grillage, le tout d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Clôtures sur limites séparatives :
Elles seront constituées :

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,80 m ;
- Soit d'une haie végétale d'essences locales, doublée d'une grille ou d'un grillage, le tout d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Les clôtures enduites devront l'être sur toutes les faces et d'une teinte uniforme, claire ou pastel, ocre, beige, ton pierre de Gironde et blanc cassé.
Une hauteur de mur plus importante est autorisée à condition que ce nouveau mur de clôture vienne en continuité d'un mur existant attenant.

En bordure des zones A et N, l'insertion paysagère devra être recherchée. Les clôtures pourront être :

- soit végétales, composées d'essences locales ;
- soit en bois ;
- soit en grillage ajouré.

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

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

Constructions à vocation spécifique

Secteurs à vocation économique et commerciale
Secteurs à vocation économique
(Commerces et activités de service, équipements d'intérêts collectifs et services publics, autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires)
Secteurs à vocation d'équipement d'intérêt collectif et de service public
Secteur à vocation touristique
(Hébergement hôteliers et touristiques, salles d'arts et de spectacles, équipements sportifs, cinéma, centre de congrès et d'exposition)

Concernant les constructions à vocation spécifique, seules les règles suivantes s'appliquent (sans identification de secteur particulier au sein du document graphique) :

Façades :

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

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 (à l'exception de ceux constituant des panneaux photovoltaïque) et de type tôle galvanisée sont interdits.

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 masqué avec une haie afin d'en diminuer l'impact visuel

Toitures :

Les toitures en pente et toits-terrasse sont autorisés.

Les matériaux nus, brillants (à l'exception de ceux constituant des panneaux photovoltaïque) et de type tôle galvanisée sont interdits.

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

Clôtures :

La hauteur maximum des clôtures est limitée à 2 mètres sur limite séparative et 1,80 mètres sur limite d'emprise publique ; à l'exception des équipements publics dont la sécurité impose une clôture plus haute

Les clôtures pleines sont interdites.

Elles devront être constituées d'une grille ou d'un grillage doublé ou non de haies végétales.

Elles pourront comprendre un mur de soutènement seulement en cas de nécessité technique.

Les clôtures, en limite d'urbanisation devront être doublées d'une haie d'essences locales.

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.

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

3.1. Patrimoine identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Se référer aux dispositions générales du présent règlement.

3.2. Performance énergétique et environnementale des constructions

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. Les dispositifs d'architecture bioclimatique tels que murs et toitures végétalisés sont autorisés.

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 1,50m supplémentaires et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée et non visible depuis l'espace public.

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. L'isolation par l'extérieur est interdite sur les édifices de qualité architecturale identifiés au titre des éléments du patrimoine bâti à protéger.

Le dépassement des règles de hauteurs et d'emprise au sol est autorisé, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles du Plan Local d'Urbanisme, pour les constructions faisant la preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou qui sont à énergie positive dans les conditions définies par les articles L151-28 et R151-42 du Code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

Article 4 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

4.1. Part minimale de surfaces non imperméabilisées

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

Cette règle n'est pas applicable aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4.2. 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 200m² d'espace libre.

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.

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.

Sur les parcelles en limite avec la zone agricole (A) et/ou la zone naturelle (N), des plantations denses et diversifiées formant une haie bocagère, devront être réalisées, afin de composer un écran végétal entre la zone bâtie et la zone agricole/naturelle.

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

Article 5 : Stationnement

5.1. Principes

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement, lorsqu'elles sont fixées, sont applicables :

- à tout projet de construction,
- à toute modification d'une construction déjà existante (changements de destination et les extensions) pour le surplus du stationnement requis.

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement ne sont pas applicables au changement de destination des constructions déjà existantes n'ayant pas pour effet d'augmenter la surface de plancher.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale et toute tranche commencée donne lieu à l'application de la norme.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles précédentes est fractionné, il est arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, les places de stationnement peuvent être mutualisées, ayant pour effet de minorer les obligations du dit règlement.

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

5.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Destination/ Sous-destination	Nombre minimal de places requises
Habitation	Pour toute construction neuve à destination d'habitation située à plus de 500m (à pied) de la Gare de Langon : • 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher • 1 place minimum de stationnement par logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ; résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation. • 1 place visiteur pour 3 lots dans les opérations d'ensemble. Pour toute construction neuve à destination d'habitation située à moins de 500m de la Gare de Langon (article L151-36 du code de l'urbanisme) : • logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, résidences universitaires visés à l'article L151-34 de Code de l'urbanisme : 0,3 place de stationnement minimum par logement ; • autres logements : 1 place de stationnement minimum par logement. En cas d'impossibilité de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions, le stationnement peut être réalisé dans son environnement immédiat (L151-33 du Code de l'Urbanisme). En cas d'extension ou réhabilitation, les places existantes seront maintenues. Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas de changement de destination des locaux. En cas de réorganisation des espaces au sein de la propriété (garage transformé, etc.) les places perdues doivent être restituées
Artisanat et commerce de détail	Les surfaces de plancher de moins de 50m² n'ont pas d'obligation de parking A l'exception de la ville de Langon dans le Secteur de mixité des fonctions renforcée Repéré au document graphique 3.2.2 sous l'appellation « Mixité des fonctions renforcé » : pour les surfaces de planchers supérieures à 50 m², une place pour 30m² de surface de plancher.
Activité service	
Restauration	
Hébergement hôtelier et touristique	Minimum 0,3 places par chambre
Cinéma	Si le nombre de places de spectateurs est supérieur à 300 places alors maximum 1 place de stationnement pour 3 places de spectateurs
Bureaux	1 place par tranche de 50m² 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.

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

5.3. Normes de stationnement pour les vélos

Destination/ Sous-destination	Nombre minimal de places requises
Habitation	Le stationnement à prévoir pour les vélos est a minima de 2% de la Surface de Plancher. Ils doivent, soit constituer un local spécifi que pour une ou plusieurs cages d'escalier dans le cas de locaux intégrés à la construction, soit constituer des locaux mutualisés à proximité d'une ou plusieurs cages d' escalier pour le cas de locaux extérieurs. Tout local doit être directement accessible depuis la voie publique, ou, à défaut, ne peut justifier de plus de deux portes le séparant de cette voie publique, sauf en cas de difficultés techniques avérées. Tout local doit justifier d'une superficie minimale de 10 m². Pour les opérations d'habitation, y compris le logement social, dont la Surface de Plancher est inférieure à 1 000 m² et/ou la largeur de parcelle sur rue est inférieure à 15 mètres, un seul local de 10 m² à rez de chaussée (intégré ou non à la construction) doit être réalisé pour le stationnement des vélos et poussettes. Pour la destination d'habitation, les locaux doivent être accessibles de plain pied et être majoritairement abrités. Pour les constructions à usage d'habitation de moins de 250 m² de Surface de Plancher, il n'est pas exigé de place de stationnement pour les vélos et les poussettes
Artisanat et commerce de détail	La superficie à réserver au stationnement des vélos et des poussettes doit tenir compte de la nature et du fonctionnement des établissements, de leur localisation et de leurs utilisateurs. Un local spécifique est requis dans tous les cas. La capacité de ce local doit être justifiée.
Hébergement hôtelier et touristique	Un local de 10 m² minimum, accessible de plain pied et majoritairement abrité, est exigé
Bureaux et industrie	Un local de 10 m² minimum, accessible de plain pied et majoritairement abrité, est exigé à partir de 100 m² de SP. Au delà, un espace supplémentaire de 10 m² librement localisé à rez de chaussée par tranche de 1000 m² de SP entamée est exigé
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.

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

5.4. Modalités d'application des normes de stationnement

La distribution des places de stationnement, leurs dimensions, le tracé en plan et en profil en long de leurs accès devront être étudiés de façon à éviter des manœuvres excessives, difficiles ou encombrant la voie publique (trottoir et chaussée).

Pour des raisons de visibilité et de sécurité publique, les rampes d'accès aux parkings devront obligatoirement comporter à la sortie sur le domaine public un palier (pente maximum de 5%) d'au moins 3,50 m de longueur.

Caractéristique d'une place de stationnement :

Pour le stationnement automobile, chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- Longueur : 5,00m ;
- Largeur : 2,50m.

Envoyé en préfecture le 18/01/2023
Reçu en préfecture le 18/01/2023
Publié le
ID : 033-200043974-20221220-DEL22DEC11L3A-DE

III. Equipements et réseaux

Article 6 : Desserte par les voies publiques ou privées

Se référer aux dispositions communes applicables à toutes les zones.

Article 7 : Desserte par les réseaux

Se référer aux dispositions communes applicables à toutes les zones.