COMMUNE DE SAUCATS
DEPARTEMENT DU GIRONDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 4.1 – REGLEMENT ECRIT

P.L.U DE LA COMMUNE DE SAUCATS REGLEMENT ECRIT
Délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision du PLU le 15 septembre 2014 Dossier approuvé le 25 juin 2018 Déclaration de projet emportant mise en compatibilité approuvée le 23 septembre 2021 Modification n° 1 du PLU approuvée le …..
Signature et cachet de la Mairie

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

SOMMAIRE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE 21

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 28

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 36

LEXIQUE 45

ANNEXE 1 « VOIES ENGINS » 52

ANNEXE 2 « VOIES ECHELLES » 53

ANNEXE 3 «DISPOSITIFS DE RESTRICTION D'ACCES» 55

ANNEXE 4 « LE DEBROUSSAILLEMENT » 57

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. . Destinations et sous destinations

Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme.

Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

LISTE DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS MENTIONNEES AUX ARTICLES R.151-27 A R.151-29
1° Exploitation agricole et forestière - Exploitation agricole - Exploitation forestière **2° Habitation** - Logement - Hébergement **3° Commerce et activités de service** - Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma **4° Equipements 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 - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Equipements sportifs - Autres équipements recevant du public **5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** - Industrie - Entrepôt - Bureau - Centre de congrès et d'exposition

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.2.1. Les occupations et utilisations du sol interdites

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels, délimités au plan de zonage, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.151-31 du Code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Dans l'ensemble de la zone U

- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées ;
- L'artisanat et commerce de détail implanté hors du secteur exclusif d'implantation commerciale délimité au plan de zonage ;

En secteur Ua et sous-secteur Uao1

- Les exploitations agricoles et forestières,
- L'industrie,
- Les entrepôts,
- Les terrains de camping, de caravanning, et les parcs résidentiels de loisir,
- Le stationnement des camping-cars et caravanes,

En secteur Ub, et sous-secteur Uao

- Les exploitations agricoles et forestières,
- L'industrie,
- Les entrepôts,
- Les commerces et activités de service,
- Les terrains de camping, de caravanning, et les parcs résidentiels de loisir,

En secteur Ue

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les habitations à l'exception de celles prévues au "chapitre 1.2.2 Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les commerces et activités de services
- Les bureaux et locaux accueillant du public
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les terrains de camping, de caravanning, et les parcs résidentiels de loisir
- Le stationnement des camping-cars et caravanes

En secteur Uh

- L'industrie,
- Les entrepôts,
- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les commerces et activités de service,
- Les terrains de camping, de caravanning, et les parcs résidentiels de loisir,
- Le stationnement des camping-cars et caravanes,
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

En secteur Uy

- Les habitations,
- Les terrains de camping, de caravanning, et les parcs résidentiels de loisir,
- Le stationnement des camping-cars et caravanes

En secteur Ux

- Les exploitations agricoles et forestières
- Les habitations,
- Les commerces et activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics hormis les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- Les terrains de camping, de caravanning, et les parcs résidentiels de loisir,
- Le stationnement des camping-cars et caravanes

1.2.2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

1.2.2.1. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont autorisées dans les conditions définies ci-après :

En secteurs Ua et Ub

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, dans un délai de dix ans, sous réserve de ne pas changer de destination

En sous-secteurs Uao et Uao1

Les constructions et installations admissibles, à condition qu'elles soient compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

En secteur Ue

Sont autorisées dans les conditions définies ci-après :

- Les constructions et installations admissibles dans la zone :
  - Sous réserve de la réalisation des équipements internes à la zone ;
  - À condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les habitations sous réserve d'être indispensables au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations admises dans l'ensemble de la zone.

1.2.2.2. Conditions particulières relatives à la salubrité et à la prévention des risques et de la protection contre les nuisances

Sont autorisés dans les conditions définies ci-après :

En sous-secteurs Ua et Uao1

- Les commerces et activités de service sous réserve qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables :
  - soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant,
  - soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

- Les ICPE sous réserve :
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises;
  - et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

En secteur Ue

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés sont autorisés à condition qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage une incommodité (nuisances sonores, olfactives, visuelles).

En secteur Uy

- Les constructions et installations admissibles dans la zone sous réserves :
  - de ne pas porter atteinte au caractère de la zone ;
  - de ne pas entraîner pour le voisinage des nuisances inacceptables.

- Les ICPE sous réserve qu'elles ne comportent pas de produits susceptibles de provoquer :
  - des risques d'explosion,
  - des émanations gazeuses toxiques ou non,
  - des risques de pollution des eaux souterraines.

En secteur Ux

Les locaux techniques et industriels des administrations et assimilées à condition d'être liée à des dispositifs de stockage d'énergie.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

En sous-secteurs Uao, les opérations d'ensemble réalisées devront comporter un minimum de 10% de logements sociaux.

En sous-secteur Uao1, les opérations d'ensemble réalisées devront comporter un minimum de 20% de logements sociaux.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions

Les présentes dispositions s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation, existantes ou projetées. Les servitudes de passage doivent être considérées comme de voies privées.

Le recul de la construction imposé depuis les voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation ou le retrait depuis les limites séparatives latérales ou de fond de terrain, doit être compté depuis la limite de l'unité foncière jusqu'au mur de la façade projeté. En l'absence de mur de façade (par exemple terrasse couverte, préau, hangar sans mur, etc.), le recul est calculé à partir des débords du toit.

2.1.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Dans l'ensemble de la zone U

Le long des voies classées à grande circulation :

Hors agglomération, le long des **RD 108** (du carrefour avec la RD651 jusqu'à la limite communale de La Brède), **RD 211 et RD 1010**, les constructions doivent être implantées en recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Le long des autres routes départementales :

Hors agglomération, le long des autres routes départementales, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum compté depuis l'axe des voies départementales, établi de la manière suivante :

N° Voie	RD 651°et RD108	RD 111, RD 111E3 et RD 116	RD 108E2
Catégorie	2	3	4
Habitations	25m de l'axe	15m de l'axe	10m de l'axe
Autres	20m de l'axe	10m de l'axe	8m de l'axe

Il peut être dérogé à ces règles de recul :

- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, sous réserve de l'existence d'une contrainte technique particulière ;
- pour l'extension d'une construction existante et la réalisation d'annexes, dès lors que celle-ci dispose d'une implantation conforme aux dispositions précitées, sous réserve :
  - d'être située à l'alignement des constructions existantes,
  - de ne pas étendre la construction en deçà de la distance de recul minimale de la construction existante par rapport à la route départementale,
  - de ne pas être située au sein d'un emplacement réservé,
  - de respecter les dispositions du règlement départemental de voirie.

En secteurs Ua et Ub

Les constructions et installations doivent être implantées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 4,00 mètres des voies et emprises publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer.

Une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics,
- lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,
- lors d'une extension de constructions existantes, dont l'implantation n'est pas à l'alignement ou en recul minimum de 4,00 mètres,
- pour les annexes et les piscines non couvertes.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

En sous-secteurs Uao et Uao1

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 4,00 mètres des voies et emprises publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer.

Une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics,
- pour les annexes et les piscines non couvertes.

En secteur Uc :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres, sur une profondeur de 16 mètres à partir du recul adopté.

Sur les terrains situés en façade de la RD 108, le recul minimum des constructions s'applique depuis les voies de desserte interne aux quartiers.

Une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics,
- pour les annexes et les piscines non couvertes sous réserve du respect d'un recul de 3,00 mètres par rapport aux limites de fond de terrain.

En secteur Ue

Le long des autres voies :
Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 4,00 mètres.
Une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

En secteur Uh

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 10,00 mètres vis-à-vis des voies et emprises publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer.

La distance entre une limite adossée à une servitude de passage ou une bande d'accès et une construction ne peut être inférieure à 3,00 mètres.

Cette règle s'applique dans le cas de :

- servitudes de passage ou bandes d'accès existantes ou à créer,
- constructions existantes ou à créer.

Une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics,
- lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,
- pour les piscines non couvertes.

En secteur Uy

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 10,00 mètres des voies et emprises publiques ou privées, existantes, à requalifier ou à créer.

En secteur Ux

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 10,00 mètres des voies et emprises publiques.

2.1.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond de terrain

Dans l'ensemble de la zone U

Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

En secteur Ua

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative
- soit avec un retrait minimum de 3 mètres.

Une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

- lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,
- lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant,
- pour les annexes et les piscines non couvertes.

En secteur Ub

Les constructions doivent être implantées en ordre discontinu, c'est-à-dire sans contiguïté avec les limites latérales, en respectant une distance horizontale (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) de la construction mesurée à l'égout du toit (L = H/2), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

- lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,
- lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant,
- pour les annexes et les piscines non couvertes.

Les constructions devront également respecter une distance de 5 mètres par rapport au fond de terrain ou de parcelle.

En sous-secteurs Uao et Uao1

Les constructions doivent être mitoyennes d'un côté et édifiées à une distance minimale de 3,00 mètres de la limite séparative latérale restante.

En sous-secteur Uc

Les constructions doivent-être :

- mitoyennes ou édifiées à une distance minimale de 4,00 mètres des limites latérales,
- et implantées à plus de 5,00 mètres des limites de fond de terrain.

Une implantation différente est admise :

- pour l'extension d'une construction existante,
- pour les annexes et les piscines, sous réserve du respect d'un recul de 5,00 mètres par rapport aux limites de fond de terrain. Ce recul minimal ne s'applique pas :
  - pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m²
  - ou lorsque l'emprise totale de toutes les annexes n'excède pas 20 m ².

En secteur Ue

Les constructions doivent être :

- édifiées en retrait des limites séparatives
- et implantées une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 6,00 mètres.

Une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

En secteur Uh

Les constructions doivent être :

- édifiées à une distance minimale de 8,00 mètres des limites latérales, ou 25,00 mètres lorsque ces limites constituent la limite de la zone constructible,
- et implantées à plus de 25,00 mètres des limites de fond de terrain.

Une implantation différente est admise :

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

- pour l'extension d'une construction existante, sous réserve du respect d'un recul de 10,00 mètres par rapport aux limites latérales.
- pour les annexes et les piscines, sous réserve du respect d'un recul de 10,00 mètres par rapport aux limites de fond de terrain. Ce recul minimal ne s'applique pas :
  - pour les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m²
  - ou lorsque l'emprise totale de toutes les annexes n'excède pas 20 m ².

En secteur Uy

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 6,00 mètres.

En secteur Ux

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à 10,00 mètres.

2.1.1.3. Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

En secteur Ub, le long du Saucats et de ses affluents, dans une bande de 30,00 mètres (calculée depuis le haut de la berge), la réalisation des constructions est conditionnée à une étude d'impact.

Une implantation différente est admise sous réserve que les constructions ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics,
- lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,
- lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant,
- pour les annexes et les piscines non couvertes.

2.1.1.4. Implantation des constructions par rapport aux boisements de résineux

L'implantation de bâtiments industriels est interdite à moins de 20,00 mètres des peuplements de résineux. Cette distance est portée à 30,00 mètres pour les ICPE soumises à déclaration ou autorisation, représentant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

2.1.2. Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume au sol, débord et surplombs inclus. Elle est définie par l'application d'un pourcentage à la surface du terrain.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- **en secteur Ua,** 60% de la superficie de la parcelle concernée.
- **en sous-secteurs Uao et Uao1**, 40% de la superficie de la parcelle concernée.
- **en secteur Ub**, 30% de la superficie de la parcelle concernée.
- **en secteur Uc,** au-delà d'une profondeur de 16,00 mètres à partir du recul adopté, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la superficie restante de la parcelle, sous réserve du respect d'un recul de 5 mètres par rapport aux limites de fond de parcelle.
- **en secteur Ue,** l'emprise au sol est laissée libre
- **en secteur Uh**, 15% de la superficie de la parcelle concernée.
- **en secteur Uy,** 50% de la superficie de la parcelle concernée.
- **en secteur Ux,** l'emprise au sol est laissée libre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

2.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture, hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions ne peut excéder :

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

- **en secteur Ua**, 6 mètres à l'égout du toit,
- **en sous-secteurs Uao et Uao1**, 7,50 mètres à l'égout du toit,
- **en secteurs Ub et Uh,** 6,00 mètres à l'égout du toit,
- **en secteur Uc,** 6,00 mètres à l'égout du toit,
- **en secteur Ue,** 12,00 mètres à l'égout du toit
- **en secteur Uy**, 12,00 mètres à l'égout du toit.
- **en secteur Ux**, 3,50 mètres à l'égout du toit, sauf impératif technique justifié pour lequel une hauteur de 12 mètre est admise.

Pour les constructions existantes, dont la hauteur est supérieure aux dispositions édictées ci-dessus, une hauteur différente est admise. Toutefois, en cas de travaux ou de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, cette hauteur ne peut excéder la hauteur initiale de la construction existante.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit. Lorsque ces annexes sont implantées en limites séparatives, la hauteur mesurée sur la limite séparative en tout point du bâtiment, ne peut excéder 3,50 mètres

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, une hauteur différente peut être admise pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion paysagère des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Dans l'ensemble de la zone U, hors secteurs Uy et Ux

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

En ce qui concerne le bâti contemporain et les constructions neuves, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration…) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels il s'insère.

En secteurs Ue, Uy et Ux

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, en harmonie avec le paysage.

2.2.2. Caractéristiques des toitures

- ***Constructions nouvelles hors* équipements d'intérêt collectif et services publics**

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles « canal » ou similaires de teintes naturelles claires. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%. Les toits terrasses sont autorisés. Les ouvertures en toiture sont obligatoirement dans la pente du toit, sauf si elles sont réalisées sous forme de lucarne à l'aplomb de la façade.

Des couvertures à sens de pentes différents seront toutefois admises dans un souci d'harmonisation avec des constructions existantes.

- ***Constructions destinées aux* équipements d'intérêt collectif et services publics**

Les caractéristiques des toitures sont laissées libres.

En secteur Ue, différents types de matériaux de couverture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent au paysage.
Ainsi les couvertures métalliques seront autorisées si elles sont peintes ou laquées à l'exclusion de toute tôle ondulée présentant des brillances.
Différents types de pentes de toiture sont admis en fonction des matériaux mis en œuvre et du parti architectural choisi.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

- ***Constructions nouvelles destinées aux activités artisanales***

Les couvertures devront être teintées. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

En secteur Uy, les pentes des toits ne peuvent excéder 35 %**.** Les pentes faibles ou nulles seront masquées par des acrotères.

Dans le cas de toiture apparente, les matériaux utilisés doivent être de couleur sombre (brun, gris ou noir).

Les ouvrages en toiture doivent être reculés des façades.

- ***Constructions existantes et agrandissement***

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants. Lors la réalisation d'une véranda dans le prolongement du bâti existant, des matériaux différents pourront être admis.

Les toitures doivent également observer les mêmes pentes. L'orientation du faîtage est libre.

2.2.3. Caractéristiques des façades et épidermes

Dans l'ensemble de la zone U, hors secteur Uy et Ux

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les constructions destinées à être revêtues d'un enduit doivent l'être.

Les enduits sont de teinte claire : pierre, sable, crème, blanc cassé, etc. Lors d'une réfection partielle de façade, les coloris et finitions d'enduit existantes doivent être conservées.

En secteur Ue

Les principes de composition de façade dépendront du projet architectural et pourront associer différents types d'ouverture.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions de couleur blanche sont interdites de même que celles de couleur vive.

Dans le cas de réfection partielle de façade d'une construction existante, le même coloris et la même finition que l'enduit conservé doit être repris.

En secteur Uy

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les constructions destinées à être revêtues d'un enduit doivent l'être.

Le blanc pur est interdit.

En secteur Ux

Les constructions ou éléments techniques (tels que containers onduleurs, containers batteries, transformateurs, local commande…) doivent présenter une seule et unique couleur de teinte gris-vert.

2.2.4. Caractéristiques des menuiseries

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas au secteur Ux.

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, etc.) doivent obligatoirement être peintes, laquées ou pré-teintées. Les lasures ton bois et les vernis sont autorisés.

Une seule famille de couleur est autorisée par construction :

- blanc,
- marron foncé : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8028,
- gris : RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7040, RAL 7044,
- rouge : RAL 3004, RAL 3005, RAL 3011,
- vert : RAL 6001, RAL 6005, RAL 6007, RAL 6011.

En secteur Ue, les caractéristiques des menuiseries sont laissées libres.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

<u>En secteur Uy</u>, seules les familles de couleur suivantes sont autorisées :

- blanc : RAL 9001, RAL 9002,
- marron foncé : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8028,
- gris : RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7040, RAL 7044.

2.2.5. Caractéristiques des clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. Les matériaux destinés à être revêtus d'un enduit doivent l'être.

<u>Dans l'ensemble de la zone U, hors secteur Uy</u>

- ***<u>En bordure de la voie ou de l'emprise publique</u>***

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Elles doivent être constituées :

- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie arbustive ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 mètre surmontés d'une « grille » ou d'un grillage, doublé d'une haie arbustive ;
- de palissades d'une hauteur, doublées d'une haie arbustive ;
- d'une haie arbustive.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

- ***En bordure des limites séparatives latérales et fond de parcelle***

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Elles doivent être constituées :

- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie arbustive ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 mètre surmontés d'une « grille » ou d'un grillage, doublé d'une haie arbustive ;
- de palissades, de claustras ou de panneaux, doublés d'une haie arbustive ;
- d'une haie arbustive.

En secteur Ue, l'édification de clôture n'est pas obligatoire. Lorsqu'elle est requise, la hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres maximum.

En secteur Uy

Les clôtures doivent être simples, en grillage de couleur verte. La hauteur des clôtures sera de 2 mètres maximum.

En secteur Ux

La hauteur des clôtures sera de 4 mètres maximum.

2.2.6. Protection du patrimoine bâti

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation d'un élément de paysage à protéger est interdit.

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

2.3.1. Plantation et aménagement paysager

L'organisation spatiale des espaces non bâtis et des abords des constructions doit tenir compte des composantes paysagères existantes (topographie, plantation existantes, cheminements, cours d'eau, etc.) et être pensée en harmonie avec ces éléments.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou le cas échéants remplacées. Chaque arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Dans le cadre d'aménagement paysager et de plantation, les essences préconisées sont les suivantes :

- **Arbres :** Aulnes glutineux (Alnus glutinosa) ; Bouleau verruqueux (Betula pendula Roth. X) ; Chêne tauzin (Quercus pyrenaia), Chêne pédonculé (Quercus robur) ; Châtaignier (Castanea sativa) ; Orme champêtre (Ulmus campestris L.) ; Pin maritime (Pinus pinaster) ; Saules (Salix).
- **Arbustes et arbrisseaux :** Ajonc d'Europe (Ulex europaeus L) ; Arbousier (Arbutus unedo L.) ; Bourdaine (Rhammus) ; Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea L) ; Fusain d'Europe (Euonymus europaeus) ; Genévrier commun (Juniperus communis) ; Houx (Ilex aquifolium L.) ; Noisetier (Coryllus avellana L.) ; Prunellier (Prunus spinosa L.) ; Sureau noir (Sambucus nica L.) ; Troène d'Europe Ligustrum vulgare L.).
- **Plantes basses :** Bruyère cendrée (Erica cinerea) ; Bruyère vagabonde (Erica vagans) ; Bruyère à quatre angles (Erica tetralix) ; Callune (Calluna vulgaris L.) ; Ciste à feuilles de sauge (Erica tetralix) ; Chèvrefeuille des bois (Lonicera periclymenum L.) ; Lierre (Hedera helix L.).

Les aménagements paysagers mis en œuvre devront s'inscrire dans la continuité de la Charte de paysage de la communauté de communes de Montesquieu.

2.3.2. Aménagements des surfaces libres

Les surfaces libres non imperméabilisées correspondent à la surface du terrain libre de toute construction, y compris enterrées, installation et aménagement conduisant à supprimer toute capacité naturelle d'infiltration du sol (exemple : aménagements de voiries et les surfaces de stationnements imperméabilisées).

Ainsi, les surfaces libres non imperméabilisées peuvent être composées de surfaces en pleine terre plantées et de surfaces semi-perméables favorables à l'infiltration des eaux.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Dans l'ensemble de la zone

Pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, l'obligation de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé s'applique selon les principes prévus à l'annexe 4 du présent règlement intitulée «Le débroussaillement ».

Dans l'ensemble de la zone, hors secteurs Uh et Uy

Les surfaces libres non imperméabilisées doivent représenter au moins 40% de la superficie totale du terrain proposé à la construction.

Dans les opérations d'ensemble, les surfaces libres non imperméabilisées doivent comporter au moins 10% d'espaces verts, dont la moitié devant doit être d'un seul tenant. Dans le cas d'opérations contigües, un même espace vert commun pourra être aménagé.

En secteur Ue

Pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, l'obligation de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé s'applique selon les principes prévus à l'annexe 4 du présent règlement intitulée « Le débroussaillement ».

En secteur Uh

Les surfaces libres non imperméabilisées doivent représenter au moins 50% de la superficie totale du terrain proposé à la construction.

En secteur Uy

Les surfaces libres non imperméabilisées doivent représenter au moins 40% de la superficie totale du terrain proposé à la construction.

Ces espaces libres doivent être habillés d'une végétation tapissante d'aspect rustique et plantés d'un bouquet d'arbres et/ou d'arbustes.

En secteur Ux

Les surfaces libres non imperméabilisées doivent représenter 25% de la superficie totale du terrain support des constructions. Les aires de stationnement réalisées dans le cadre du projet présenteront un revêtement perméable.

2.3.3. Aménagements des marges de recul et des limites

Dans l'ensemble de la zone U, hors secteur Ua et Uy, et sous-secteur Uao :

Les marges de recul inférieures ou égales à 5 mètres doivent être plantées.

Les haies ou limites plantées entre deux parcelles bâties ne doivent pas dépasser 1,80 mètre tant en façade que sur les parties latérales et en fond de parcelles.

En secteur Ue

L'aménagement des marges de recul et des limites est laissé libre.

En secteur Uy

Les implantations bâties doivent être masquées par un écran de végétation épaisse, n'excédant pas une hauteur de 2 mètres, mêlant espèces à feuilles caduques et persistantes.

En secteur Ux

Les implantations bâties doivent être masquées par un écran de végétation épaisse, mêlant espèces à feuilles caduques et persistantes.

2.3.4. Aménagement des espaces affectés au stationnement et voiries

Dans l'ensemble de la zone U

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement et des voiries doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux favorisant l'infiltration des eaux de pluie.

Dans l'ensemble de la zone U, hors secteur Uy et Ux

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnements.

En secteur Uy

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, pour 4 emplacements créés. Ces plantations seront libres sur la surface affectée au stationnement. Les aires de stationnement doivent être masquées par un écran de végétation épaisse, n'excédant pas une hauteur de 2 mètres, mêlant espèces à feuilles caduques et persistantes.

En secteur Ux

Non réglementé.

2.3.5. Protection du patrimoine végétal

Le plan de zonage identifie au sein de la zone U des **espaces verts protégés** en vertu de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, visant à protéger certains espaces pour leur qualité paysagère, végétale ou arboricole. Les EVP doivent être préservés dans leur structure comme dans leur composition. Les secteurs identifiés en EVP doivent obligatoirement être plantés.

2.4. Stationnements

2.4.1. Stationnements automobiles

Le stationnement des véhicules doit correspondre au besoin des constructions et installations et être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m² y compris les accès.

La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée lors de l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Les normes de stationnement définies ci-après ne s'appliquent pas pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 du code de l'urbanisme. Pour ces dernières, une place de stationnement sera exigée par logement.

Hors les cas précisés aux deux alinéas précédents, lors de toute opération de construction, il est exigé :

En secteur Ua

2 places de stationnement pour un logement créé.

En sous-secteur Uao1

- pour les constructions à destination **d'habitation** : 1 places de stationnement pour un logement créé pour les habitations allant jusqu'au T2. 2 places de stationnement pour un logement créé pour les habitations au-delà du T2.
- pour les constructions à destination **de commerce et activités de services, hors d'hébergement hôtelier et touristique** : au moins 1 place de stationnement par tranche de 60m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à **destination d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration, d'équipements collectifs et services publiques :** au moins 1 place de stationnement par tranche de 20m² de surface de plancher.

En secteur Ub, Uc et Uh, et sous-secteurs Uao

2 places de stationnement pour un logement créé.

Pour les opérations groupées à usage d'habitation, il doit être aménagé 1 place de stationnement visiteur pour trois logements. Les stationnements visiteurs doivent être répartis sur l'ensemble de l'opération.

En secteur Ue

Le stationnement est laissé libre.

En secteur Uy

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

- pour les constructions à destination **commerciale** : au moins 1 place par tranche 25m² de surface de plancher ;
- pour les constructions à destination **artisanale et industrielle** : au moins 1 place par tranche 60m² de surface de plancher (hors espaces de stationnement des camions et divers véhicules utilitaire) ;
- pour les constructions à destination de **bureau** : la surface affectée au stationnement sera au moins égale à 25% de la surface de plancher (hors réserve).

Les places de stationnement à l'intérieur des terrains devront être en nombre suffisant pour les voitures du personnel, des visiteurs et pour les véhicules de livraison et de service.

En secteur Ux

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques.

2.4.2. Stationnements deux roues

Dans l'ensemble de la zone U, hors secteurs Uh et Ux

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Les places de stationnement pour les vélos doivent être réalisées en dehors des voies publiques et situées sur l'assiette foncière de l'opération. Le local sera clos et couvert et devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Chaque espace destiné aux vélos devra disposer de dispositifs permettant d'attacher en sécurité les vélos.

Pour toute nouvelle construction d'habitat collectif, il sera exigé un minimum de 1 place de stationnement vélo par logement. Il sera également exigé un 1 stationnement vélo visiteur par tranche de 5 logements arrondi au supérieur. Ces stationnements visiteurs seront réalisés en extérieur et devront bénéficier d'un dispositif permettant d'attacher les vélos.

Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Les places de stationnement pour les vélos doivent être réalisées en dehors des voies publiques et situées sur l'assiette foncière de l'opération. Le local sera clos et couvert et devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité. Chaque espace destiné aux vélos devra disposer de dispositifs permettant d'attacher en sécurité les vélos.

Pour toute nouvelle construction à usage d'activité, il sera exigé 1 place de stationnement vélo pour 5 places de stationnement voiture créées.

Pour les constructions à usage commercial, il sera exigé un minimum de 1 place de stationnement vélo par tranche de 100m² de surface de plancher, arrondi au supérieur.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il sera exigé un nombre minimum de stationnement vélo, déterminé en tenant compte :

- De leur nature
- Du taux de fréquentation
- De leur situation géographique au regard des transports en commun

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

La voie correspond au chemin de desserte du terrain d'assiette du projet. L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en l'application de l'article 682 du Code Civil (servitudes de passage)

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. La largeur d'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres et sa longueur sera inférieure à 40 mètres.

Afin de permettre l'engament des véhicules et équipes de secours, les équipements, mobiliers ou dispositifs destinés à restreindre ou condamner l'accès aux véhicules ou aux personnes doivent répondre aux principes énoncés dans l'annexe 3 du présent règlement intitulée « dispositifs de restriction ».

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins incendies et de secours. Les accès, sur la voie publique, des parcs stationnement des opérations d'ensemble, doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présente(nt) une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès sur les routes départementale pourront être refusés ou n'être qu'acceptés que sous réserve de prescriptions spéciales, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès à celle-ci.

Hors agglomération, les nouveaux accès sur les routes départementales classées en 1ère et 2ème catégories (RD108, RD211, RD651 et RD1010) sont interdits. Dans les zones déjà bâties, des nouveaux accès pourront être acceptés sous réserve de ne pas conduire à une extension linéaire de l'urbanisation existante. Dans l'intérêt de la sécurité des usagers, des conditions particulières pourront toutefois être imposées.

Les nouveaux accès sur les routes départementales de 4ème et 5ème catégorie (RD10E2, RD111, RD11E3 et RD116) pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité ne sont pas satisfaisantes.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, mais également répondre aux besoins des véhicules du service public de collecte des déchets.

Afin de permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les voies doivent répondre aux caractéristiques des voies « engins » et voies « échelles » telles qu'énoncées dans les annexes 1 et 2 du présent règlement intitulées « voies engins » et « voies échelles ».

Au contact des espaces non agricoles (forêts, landes, bois, friches), pour garantir l'accès au véhicule de secours, les voies doivent être dotées d'une bande roulante d'au moins 4,00 mètres et accompagnées d'accotements d'1,00 mètre de large hors fossés. A cette fin, des accès normalisés doivent également être prévus tous les 500 mètres.

L'ouverture d'une voie privée carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation. Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

En cas d'impossibilité de réaliser un maillage, il peut être admis des voies en impasse. Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

En sous-secteur Uao et Uao1:

Les principes d'accès et de desserte par les voies publiques ou privées devront être assurés selon les principes définis au sein des orientations d'aménagement et de programmation

En secteur Uh:

Les chemins d'accès devront être d'une longueur inférieure à 30 mètres.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

3.2. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique

3.2.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et être munie d'un clapet anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

3.2.2. Assainissement des eaux usées

Dans l'ensemble de la zone U, hors secteur Uh

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif, par une canalisation souterraine.

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

En secteurs Uh

En l'absence du réseau public, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement non collectif conformes à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

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

En secteur Ux

En l'absence du réseau public, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement non collectif étanches. L'infiltration dans le sol n'est pas admise.

3.2.3. Assainissement des eaux pluviales

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'évacuation des eaux pluviales, par une canalisation souterraine. En l'absence de réseau séparatif d'assainissement, les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Les dispositifs de stockage et de rétention des eaux pluviales sont à privilégier.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le secteur Ux

En l'absence de réseau séparatif d'assainissement, les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront gérées par un dispositif étanche de stockage et de rétention des eaux pluviales puis par infiltration sur le terrain d'assiette du projet. Les canalisations de débit de fuite vers l'exutoire doivent être dirigées dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche dans le respect de la réglementation en vigueur.

3.2.4. Communication numérique

Hormis pour le secteur Ux, les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. . Destinations et sous destinations

Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme.

Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

LISTE DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS MENTIONNEES AUX ARTICLES R.151-27 A R.151-29
1° Exploitation agricole et forestière - Exploitation agricole - Exploitation forestière **2° Habitation** - Logement - Hébergement **3° Commerce et activités de service** - Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma **4° Equipements 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 - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Equipements sportifs - Autres équipements recevant du public **5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** - Industrie - Entrepôt - Bureau - Centre de congrès et d'exposition

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.2.1. Les occupations et utilisations du sol interdites

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels, délimités au plan de zonage, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.151-31 du Code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les exploitations agricoles et forestières,
- Les habitations à l'exception de celles prévues au " chapitre 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".
- Les commerce et activités de service,
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- Les terrains de camping, de caravanning, et les parcs résidentiels de loisir,
- Le stationnement des camping-cars et caravanes,
- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la réalisation des constructions ou installations autorisées.

1.2.2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes :

1.2.2.1. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont autorisées dans les conditions définies ci-après :

- Les constructions et installations admissibles dans la zone :
  - sous réserve de la réalisation des équipements internes à la zone ;
  - à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les habitations sous réserve d'être indispensables au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions et installations admises dans l'ensemble de la zone.

1.2.2.2. Conditions particulières relatives à la salubrité et à prévention des risques et de la protection contre les nuisances

Sont autorisées, les ICPE sous réserve :

- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- qu'elles n'entraînent pas pour le voisinage des nuisances inacceptables ou que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises;
- et que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions

Les présentes dispositions s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation, existantes ou projetées. Les servitudes de passage doivent être considérées comme de voies privées.

Le recul de la construction imposé depuis les voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation ou le retrait depuis les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, doit être compté depuis la limite de l'unité foncière jusqu'au mur de la façade projeté. En l'absence de mur de façade (par exemple terrasse couverte, préau, hangar sans mur, etc.), le recul est calculé à partir des débords du toit.

2.1.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Le long des voies classées à grande circulation :

Hors agglomération, le long des **RD 108** (du carrefour avec la RD651 jusqu'à la limite communale de La Brède), **RD 211 et RD 1010**, les constructions doivent être implantées en recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Le long des autres routes départementales :

Hors agglomération, le long des autres routes départementales, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum compté depuis l'axe des voies départementales, établi de la manière suivante :

N° Voie	RD 651°et RD108	RD 111, RD 111E3 et RD 116	RD 108E2
Catégorie	2	3	4
Habitations	25m de l'axe	15m de l'axe	10 m de l'axe
Autres	20m de l'axe	10m de l'axe	8m de l'axe

Il peut être dérogé à ces règles de recul :

- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, sous réserve de l'existence d'une contrainte technique particulière ;
- pour l'extension d'une construction existante et la réalisation d'annexes, dès lors que celle-ci dispose d'une implantation conforme aux dispositions précitées, sous réserve :
  - d'être située à l'alignement des constructions existantes,
  - de ne pas étendre la construction en deçà de la distance de recul minimale de la construction existante par rapport à la route départementale,
  - de ne pas être située au sein d'un emplacement réservé,
  - de respecter les dispositions du règlement départemental de voirie.

Le long des autres voies :

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit avec un recul minimum de 4,00 mètres.

Une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

2.1.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond de terrain

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives, à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 6,00 mètres.

Une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

2.1.1.3. Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Sans objet

2.1.1.4. Implantation des constructions par rapport aux boisements de résineux

L'implantation de bâtiments industriels est interdite à moins de 20,00 mètres des peuplements de résineux. Cette distance est portée à 30,00 mètres pour les ICPE soumises à déclaration ou autorisation, représentant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

2.1.2. Emprise au sol

Sans objet

2.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture, hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions ne peut pas excéder 12,00 mètres à l'égout du toit.

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, une hauteur différente peut être admise pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion paysagère des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, en harmonie avec le paysage.

2.2.2. Caractéristiques des toitures

Différents types de matériaux de couverture sont admis dans la mesure où ils s'intègrent au paysage.

Ainsi les couvertures métalliques seront autorisées si elles sont peintes ou laquées à l'exclusion de toute tôle ondulée présentant des brillances.

Différents types de pentes de toiture sont admis en fonction des matériaux mis en œuvre et du parti architectural choisi.

2.2.3. Caractéristiques des façades et épidermes

Les principes de composition de façade dépendront du projet architectural et pourront associer différents types d'ouverture.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les constructions de couleur blanche sont interdites de même que celles de couleur vive.

Dans le cas de réfection partielle de façade d'une construction existante, le même coloris et la même finition que l'enduit conservé doit être repris.

2.2.4. Caractéristiques des menuiseries

Sans objet.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

2.2.5. Caractéristiques des clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. Les matériaux destinés à être revêtus d'un enduit doivent l'être.

L'édification de clôture n'est pas obligatoire. Lorsqu'elle est requise, la hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres maximum.

2.2.6. Protection du patrimoine bâti

Sans objet.

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

2.3.1. Plantation et aménagement paysager

L'organisation spatiale des espaces non bâtis et des abords des constructions doit tenir compte des composantes paysagères existantes (topographie, plantation existantes, cheminements, cours d'eau, etc.) et être pensée en harmonie avec ces éléments.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou le cas échéants remplacées. Chaque arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Dans le cadre d'aménagement paysager et de plantation, les essences préconisées sont les suivantes :

- **Arbres :** Aulnes glutineux (Alnus glutinosa) ; Bouleau verruqueux (Betula pendula Roth. X) ; Chêne tauzin (Quercus pyrenaia), Chêne pédonculé (Quercus robur) ; Châtaignier (Castanea sativa) ; Orme champêtre (Ulmus campestris L.) ; Pin maritime (Pinus pinaster) ; Saules (Salix).

- **Arbustes et arbrisseaux :** Ajonc d'Europe (Ulex europaeus L) ; Arbousier (Arbutus unedo L.) ; Bourdaine (Rhammus) ; Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea L) ; Fusain d'Europe (Euonymus europaeus) ; Genévrier commun (Juniperus communis) ; Houx (Ilex aquifolium L.) ; Noisetier (Coryllus avellana L.) ; Prunellier (Prunus spinosa L.) ; Sureau noir (Sambucus nica L.) ; Troène d'Europe Ligustrum vulgare L.).

- **Plantes basses :** Bruyère cendrée (Erica cinerea) ; Bruyère vagabonde (Erica vagans) ; Bruyère à quatre angles (Erica tetralix) ; Callune (Calluna vulgaris L.) ; Ciste à feuilles de sauge (Erica tetralix) ; Chèvrefeuille des bois (Lonicera periclymenum L.) ; Lierre (Hedera helix L.).

2.3.2. Aménagements des surfaces libres

Pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, l'obligation de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé s'applique selon les principes prévus à l'annexe 4 du présent règlement intitulée «Le débroussaillement ».

2.3.3. Aménagements des marges de recul et des limites

Sans objet.

2.3.4. Aménagement des espaces affectés au stationnement et voiries

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement et des voiries doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux favorisant l'infiltration des eaux de pluie.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnements.

2.3.5. Protection du patrimoine végétal

Sans objet

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

2.4. Stationnement

2.4.1. Stationnement automobile

Sans objet.

2.4.2. Stationnement deux roues

Sans objet.

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

La voie correspond au chemin de desserte du terrain d'assiette du projet. L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en l'application de l'article 682 du Code Civil (servitudes de passage)

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. La largeur d'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres et sa longueur sera inférieure à 40 mètres.

Afin de permettre l'engament des véhicules et équipes de secours, les équipements, mobiliers ou dispositifs destinés à restreindre ou condamner l'accès aux véhicules ou aux personnes doivent répondre aux principes énoncés dans l'annexe 3 du présent règlement intitulée « dispositifs de restriction ».

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins incendies et de secours. Les accès, sur la voie publique, des parcs stationnement des opérations d'ensemble, doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présente(nt) une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès sur les routes départementale pourront être refusés ou n'être qu'acceptés que sous réserve de prescriptions spéciales, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès à celle-ci.

Hors agglomération, les nouveaux accès sur les routes départementales classées en 1ère et 2ème catégories (RD108, RD211, RD651 et RD1010) sont interdits. Dans les zones déjà bâties, des nouveaux accès pourront être acceptés sous réserve de ne pas conduire à une extension linéaire de l'urbanisation existante. Dans l'intérêt de la sécurité des usagers, des conditions particulières pourront toutefois être imposées.

Les nouveaux accès sur les routes départementales de 4ème et 5ème catégorie (RD10E2, RD111, RD11E3 et RD116) pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité ne sont pas satisfaisantes.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, mais également répondre aux besoins des véhicules du service public de collecte des déchets.

Afin de permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les voies doivent répondre aux caractéristiques des voies « engins » et voies « échelles » telles qu'énoncées dans les annexes 1 et 2 du présent règlement intitulées « voies engins » et « voies échelles ».

Au contact des espaces non agricoles (forêts, landes, bois, friches), pour garantir l'accès au véhicule de secours, les voies doivent être dotées d'une bande roulante d'au moins 4,00 mètres et accompagnées d'accotements d'1,00 mètre de large hors fossés. A cette fin, des accès normalisés doivent également être prévus tous les 500 mètres.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

L'ouverture d'une voie privée carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation. Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

En cas d'impossibilité de réaliser un maillage, il peut être admis des voies en impasse. Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

Les principes d'accès et de desserte par les voies publiques ou privées devront être assurés selon les principes définis au sein des orientations d'aménagement et de programmation

3.2. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique

3.2.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et être munie d'un clapet anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

3.2.2. Assainissement des eaux usées

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Assainissement des eaux pluviales

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'évacuation des eaux pluviales, par une canalisation souterraine. En l'absence de réseau séparatif d'assainissement, les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Les dispositifs de stockage et de rétention des eaux pluviales sont à privilégier.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3.2.4. Communication numérique

Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. . Destinations et sous destinations

Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme.

Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

LISTE DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS MENTIONNEES AUX ARTICLES R.151-27 A R.151-29
1° Exploitation agricole et forestière - Exploitation agricole - Exploitation forestière **2° Habitation** - Logement - Hébergement **3° Commerce et activités de service** - Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma **4° Equipements 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 - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Equipements sportifs - Autres équipements recevant du public **5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** - Industrie - Entrepôt - Bureau - Centre de congrès et d'exposition

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.2.1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues au " chapitre 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels, délimités au plan de zonage, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.151-31 du Code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

1.2.2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

1.2.2.1. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont autorisés dans les conditions définies ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli, est autorisée dans un délai de dix ans, sous réserve sous réserve de ne pas changer de destination ;
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant
- Les extensions des bâtiments à usages d'habitation opérées en une ou plusieurs fois, en continuité du bâti existant, dans la limite de 30% de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ; ;
- Les annexes aux constructions existantes, à condition que leur emprise au sol soit inférieure 40 m² et qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de la construction principale.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors :
    - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
    - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

1.2.2.2. Conditions particulières relatives à la salubrité et à prévention des risques et de la protection contre les nuisances

Sont autorisés dans les conditions définies ci-après :

- Les affouillements ou exhaussements à condition qu'ils soient indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- Les ICPE sous réserve d'être nécessaires à l'activité agricole.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions

Les présentes dispositions s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation, existantes ou projetées. Les servitudes de passage doivent être considérées comme de voies privées.

Le recul de la construction imposé depuis les voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation ou le retrait depuis les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, doit être compté depuis la limite de l'unité foncière jusqu'au mur de la façade projeté. En l'absence de mur de façade (par exemple terrasse couverte, préau, hangar sans mur, etc.), le recul est calculé à partir des débords du toit.

2.1.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Le long des voies classées à grande circulation :

Hors agglomération, le long des **RD 108** (du carrefour avec la RD651 jusqu'à la limite communale de La Brède), **RD 211 et RD 1010**, les constructions doivent être implantées en recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Le long des autres routes départementales :

Hors agglomération, le long des autres routes départementales, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum compté depuis l'axe des voies départementales, établi de la manière suivante :

N° Voie	RD 651°et RD108	RD 111, RD 111E3 et RD 116	RD 108E2
Catégorie	2	3	4
Habitations	25m de l'axe	15m de l'axe	10 m de l'axe
Autres	20m de l'axe	10m de l'axe	8m de l'axe

Il peut être dérogé à ces règles de recul :

- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, sous réserve de l'existence d'une contrainte technique particulière ;
- pour l'extension d'une construction existante et la réalisation d'annexes, dès lors que celles-ci disposent d'une implantation conforme aux dispositions précitées, sous réserve :
  - d'être située à l'alignement des constructions existantes,
  - de ne pas étendre la construction en deçà de la distance de recul minimale de la construction existante par rapport à la route départementale,
  - de ne pas être située au sein d'un emplacement réservé,
  - de respecter les dispositions du règlement départemental de voirie.

Le long des autres voies :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 10,00 mètres.

Une implantation différente est admise pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

2.1.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond de terrain

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5,00 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente est admise pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

2.1.1.3. Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Le long du Saucats, les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 30 mètres, compté depuis le haut de la berge. Le long des autres cours d'eau, crastes et fossés, cette distance est portée à 20 mètres, compté depuis les berges.

Une implantation différente est admise sous réserve que les constructions ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics,
- lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant.

2.1.1.4. Implantation des constructions par rapport aux boisements de résineux

L'implantation de bâtiments industriels est interdite à moins de 20,00 mètres des peuplements de résineux. Cette distance est portée à 30,00 mètres pour les ICPE soumises à déclaration ou autorisation, représentant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

2.1.2. Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume au sol, débord et surplombs inclus. Elle est définie par l'application d'un pourcentage à la surface du terrain.

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 15% de la superficie de la parcelle concernée.

Une emprise au sol différente peut être admise pour les constructions nécessaires aux les équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

2.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture, hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions ne peut pas excéder :

- 6,00 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation,
- 9,00 mètres à l'égout du toit pour les constructions nécessaires aux exploitations agricoles. Pour les éléments techniques indispensables au bon fonctionnement de l'activité agricole, une hauteur différente peut être admise.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit. Lorsque ces annexes sont implantées en limites séparatives, la hauteur mesurée sur la limite séparative en tout point du bâtiment, ne peut excéder 3,50 mètres.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion paysagère des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

En ce qui concerne le bâti contemporain et les constructions neuves, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration…) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels il s'insère.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

2.2.2. Caractéristiques des toitures

- ***Constructions nouvelles***

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles « canal » ou similaires de teintes naturelles claires.

Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

Pour les constructions à usage agricole, les toits mono pentes sont autorisés.

- ***Constructions existantes et agrandissement***

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants. Les toitures doivent également observer les mêmes pentes.

Lors la réalisation d'une véranda dans le prolongement du bâti existant, une pente et des matériaux différents pourront être admis.

2.2.3. Caractéristiques des façades et épidermes

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les constructions destinées à être revêtues d'un enduit doivent l'être.

Les enduits sont de teinte claire : pierre, sable, crème, blanc cassé, etc. Lors d'une réfection partielle de façade, les coloris et finitions d'enduit existantes doivent être conservées.

Dans le cas de construction à usage agricole, les bardages métalliques et les panneaux sandwich sont autorisés.

2.2.4. Caractéristiques des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, etc.) doivent obligatoirement être peintes, laquées ou pré-teintées. Les lasures ton bois et les vernis sont autorisés.

Une seule famille de couleur est autorisée par construction :

- blanc,
- marron foncé : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8028,
- gris : RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7040, RAL 7044,
- rouge : RAL 3004, RAL 3005, RAL 3011.

Pour les constructions agricoles, seules les familles de couleur suivantes sont autorisées :

- blanc: RAL 9001, RAL 9002,
- marron foncé : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8028,
- gris : RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7040, RAL 7044.

2.2.5. Caractéristiques des clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. Les matériaux destinés à être revêtus d'un enduit doivent l'être.

- ***En bordure de la voie ou de l'emprise publique***

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Elles doivent être constituées :

- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie arbustive ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 mètre surmontés d'une « grille » ou d'un grillage, doublé d'une haie arbustive ;
- de palissades d'une hauteur, doublées d'une haie arbustive ;
- d'une haie arbustive.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

- ***En bordure des limites séparatives latérales et fond de parcelle***

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Elles doivent être constituées :

- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie arbustive ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 mètre surmontés d'une « grille » ou d'un grillage, doublé d'une haie arbustive ;
- de palissades, de claustras ou de panneaux, doublés d'une haie arbustive ;
- d'une haie arbustive.

2.2.6. Protection du patrimoine bâti

Sans objet.

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

2.3.1. Plantation et aménagement paysager

L'organisation spatiale des espaces non bâtis et des abords des constructions doit tenir compte des composantes paysagères existantes (topographie, plantation existantes, cheminements, cours d'eau, etc.) et être pensée en harmonie avec ces éléments.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou le cas échéants remplacées. Chaque arbre de haute tige abattu doit être remplacé. Dans le cadre d'aménagement paysager et de plantation, les essences préconisées sont les suivantes :

- **Arbres :** Aulnes glutineux (Alnus glutinosa) ; Bouleau verruqueux (Betula pendula Roth. X) ; Chêne tauzin (Quercus pyrenaia), Chêne pédonculé (Quercus robur) ; Châtaignier (Castanea sativa) ; Orme champêtre (Ulmus campestris L.) ; Pin maritime (Pinus pinaster) ; Saules (Salix).

- **Arbustes et arbrisseaux :** Ajonc d'Europe (Ulex europaeus L) ; Arbousier (Arbutus unedo L.) ; Bourdaine (Rhammus) ; Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea L) ; Fusain d'Europe (Euonymus europaeus) ; Genévrier commun (Juniperus communis) ; Houx (Ilex aquifolium L.) ; Noisetier (Coryllus avellana L.) ; Prunellier (Prunus spinosa L.) ; Sureau noir (Sambucus nica L.) ; Troène d'Europe Ligustrum vulgare L.).

- **Plantes basses :** Bruyère cendrée (Erica cinerea) ; Bruyère vagabonde (Erica vagans) ; Bruyère à quatre angles (Erica tetralix) ; Callune (Calluna vulgaris L.) ; Ciste à feuilles de sauge (Erica tetralix) ; Chèvrefeuille des bois (Lonicera periclymenum L.) ; Lierre (Hedera helix L.).

Les aménagements paysagers mis en œuvre devront s'inscrire dans la continuité de la Charte de paysage de la communauté de communes de Montesquieu.

2.3.2. Aménagements des surfaces libres

Pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, l'obligation de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé s'applique selon les principes prévus à l'annexe 4 du présent règlement intitulée «Le débroussaillement ».

2.3.3. Aménagements des marges de recul et des limites

Sans objet.

2.3.4. Aménagement des espaces affectés au stationnement et voiries

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement et des voiries doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux favorisant l'infiltration des eaux de pluie.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

2.3.5. Protection du patrimoine végétal

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des espaces boisés classés est interdit.

2.4. Stationnement

2.4.1. Stationnement automobile

Le stationnement des véhicules doit correspondre au besoin des constructions et installations et être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique

2.4.2. Stationnement deux roues

Sans objet.

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

La voie correspond au chemin de desserte du terrain d'assiette du projet. L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en l'application de l'article 682 du Code Civil (servitudes de passage)

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. La largeur d'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres et sa longueur sera inférieure à 40 mètres.

Afin de permettre l'engament des véhicules et équipes de secours, les équipements, mobiliers ou dispositifs destinés à restreindre ou condamner l'accès aux véhicules ou aux personnes doivent répondre aux principes énoncés dans l'annexe 3 du présent règlement intitulée « dispositifs de restriction ».

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins incendies et de secours. Les accès, sur la voie publique, des parcs stationnement des opérations d'ensemble, doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présente(nt) une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès sur les routes départementale pourront être refusés ou n'être qu'acceptés que sous réserve de prescriptions spéciales, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès à celle-ci.

Hors agglomération, les nouveaux accès sur les routes départementales classées en 1ère et 2ème catégories (RD108, RD211, RD651 et RD1010) sont interdits. Dans les zones déjà bâties, des nouveaux accès pourront être acceptés sous réserve de ne pas conduire à une extension linéaire de l'urbanisation existante. Dans l'intérêt de la sécurité des usagers, des conditions particulières pourront toutefois être imposées.

Les nouveaux accès sur les routes départementales de 4ème et 5ème catégorie (RD10E2, RD111, RD11E3 et RD116) pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité ne sont pas satisfaisantes.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, mais également répondre aux besoins des véhicules du service public de collecte des déchets.

Afin de permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les voies doivent répondre aux caractéristiques des voies « engins » et voies « échelles » telles qu'énoncées dans les annexes 1 et 2 du présent règlement intitulées « voies engins » et « voies échelles ».

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Au contact des espaces non agricoles (forêts, landes, bois, friches), pour garantir l'accès au véhicule de secours, les voies doivent être dotées d'une bande roulante d'au moins 4,00 mètres et accompagnées d'accotements d'1,00 mètre de large hors fossés. A cette fin, des accès normalisés doivent également être prévus tous les 500 mètres.

L'ouverture d'une voie privée carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation. Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

En cas d'impossibilité de réaliser un maillage, il peut être admis des voies en impasse. Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

3.2. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique

3.2.1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et être munie d'un clapet anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

3.2.2. Assainissement des eaux usées

En l'absence du réseau public, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement non collectif conformes à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Assainissement des eaux pluviales

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'évacuation des eaux pluviales, par une canalisation souterraine. En l'absence de réseau séparatif d'assainissement, les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Les dispositifs de stockage et de rétention des eaux pluviales sont à privilégier.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3.2.4. Communication numérique

Non réglementé

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

1.1. . Destinations et sous destinations

Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme.

Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

LISTE DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS MENTIONNEES AUX ARTICLES R.151-27 A R.151-29
1° Exploitation agricole et forestière - Exploitation agricole - Exploitation forestière **2° Habitation** - Logement - Hébergement **3° Commerce et activités de service** - Artisanat et commerce de détail - Restauration - Commerce de gros - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - Hébergement hôtelier et touristique - Cinéma **4° Equipements 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 - Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - Salles d'art et de spectacles - Equipements sportifs - Autres équipements recevant du public **5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** - Industrie - Entrepôt - Bureau - Centre de congrès et d'exposition

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.2.1. Les occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues au " chapitre 1.2.2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

De manière générale, les occupations et utilisations du sol présentant des caractéristiques incompatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement, de paysage sont interdites.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels, délimités au plan de zonage, pour protéger les biens et les personnes contre les risques, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites en application de l'article R.151-31 du Code de l'urbanisme et / ou de la réglementation en vigueur.

Dans le secteur Nc, toute occupation et utilisation du sol ainsi que toutes les constructions et installations qui ne sont pas directement liées et nécessaires à l'exploitation de la carrière sont interdites.

Dans le secteur Np, toute occupation et utilisation du sol ainsi que toutes les constructions et installations qui ne sont pas directement liées et nécessaires à la valorisation de la réserve géologique sont interdites.

1.2.2. Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol de quelque nature que ce soit, sont soumises aux conditions et/ou restrictions suivantes.

1.2.2.1. Conditions particulières relatives à la destination des constructions

Sont autorisés dans les conditions définies ci-après :

Dans l'ensemble de la zone N, hors secteurs Np

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors :
- qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

En secteur Nf

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et sylvicole,
- Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes, sous réserve d'être réalisés dans le volume existant
- Les extensions des bâtiments à usages d'habitation opérées en une ou plusieurs fois, en continuité du bâti existant, dans la limite de 30% de surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- Les annexes aux constructions existantes, à condition qu'elles répondent aux besoins de la construction principale, que leur emprise au sol soit inférieure à 40 m² et qu'elles soient implantées à moins de 20 mètres de la construction principale ;
- L'extension et les annexes des constructions destinées à des stands de tirs sont interdites.

En secteur Ne

Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables.

En secteur Nc

Les constructions et installations nécessaires aux activités de carrières.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

1.2.2.2. Conditions particulières relatives à la salubrité, à la prévention des risques et à la protection contre les nuisances

Sont autorisées dans les conditions définies ci-après :

Dans l'ensemble de la zone N

Les affouillements ou exhaussements à condition qu'ils soient indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

En secteur Nf

Les ICPE nécessaires à l'activité agricole et sylvicole.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions

Les présentes dispositions s'appliquent aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation, existantes ou projetées. Les servitudes de passage doivent être considérées comme de voies privées.

Le recul de la construction imposé depuis les voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation ou le retrait depuis les limites séparatives latérales ou de fond de parcelle, doit être compté depuis la limite de l'unité foncière jusqu'au mur de la façade projeté. En l'absence de mur de façade (par exemple terrasse couverte, préau, hangar sans mur, etc.), le recul est calculé à partir des débords du toit.

2.1.1.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation

Le long des voies classées à grande circulation :

Hors agglomération, le long des **RD 108** (du carrefour avec la RD651 jusqu'à la limite communale de La Brède), **RD 211 et RD 1010**, les constructions doivent être implantées en recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Le long des autres routes départementales :

Hors agglomération, le long des autres routes départementales, les constructions et installations doivent respecter un recul minimum compté depuis l'axe des voies départementales, établi de la manière suivante :

N° Voie	RD 651°et RD108	RD 111, RD 111E3 et RD 116	RD 108E2
Catégorie	2	3	4
Habitations	25m de l'axe	15m de l'axe	10 m de l'axe
Autres	20m de l'axe	10m de l'axe	8m de l'axe

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Il peut être dérogé à ces règles de recul :

- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, sous réserve de l'existence d'une contrainte technique particulière ;
- pour l'extension d'une construction existante et la réalisation d'annexes, dès lors que celle-ci dispose d'une implantation conforme aux dispositions précitées, sous réserve :
  - d'être située à l'alignement des constructions existantes,
  - de ne pas étendre la construction en deçà de la distance de recul minimale de la construction existante par rapport à la route départementale,
  - de ne pas être située au sein d'un emplacement réservé,
  - de respecter les dispositions du règlement départemental de voirie.

Le long des autres voies :

Les constructions doivent être édifiées avec un recul minimum de 10,00 mètres.

Une implantation différente est admise pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique.

2.1.1.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond de terrain

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 4,00 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente est admise, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique :

- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics,
- lors de la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié, détruit ou démoli,
- lors d'une extension de constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant,
- pour les piscines non couvertes.

En secteur Nf

Les extensions des constructions à usage d'habitation, les annexes, et les piscines non-couvertes, doivent être édifiées à une distance minimale des 10,00 mètres des limites séparatives

Une implantation différente est admise :

- pour l'extension d'une construction réalisée dans le prolongement du bâti existant,

2.1.1.3. Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Le long du Saucats, les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 30 mètres, compté depuis le haut de la berge. Le long des autres cours d'eau, crastes et fossés, cette distance est portée à 20 mètres, compté depuis les berges.

Une implantation différente est admise sous réserve que les constructions ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics,
- lors d'une extension des constructions réalisée dans le prolongement du bâti existant.

2.1.1.4. Implantation des constructions par rapport aux boisements de résineux

L'implantation de bâtiments industriels est interdite à moins de 20,00 mètres des peuplements de résineux. Cette distance est portée à 30,00 mètres pour les ICPE soumises à déclaration ou autorisation, représentant un risque particulier d'incendie ou d'explosion.

2.1.2. Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume au sol, débord et surplombs inclus. Elle est définie par l'application d'un pourcentage à la surface du terrain.

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 15% de la superficie de la parcelle concernée.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Une emprise au sol différente peut être admise pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

2.1.3. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial de la propriété, avant les éventuels travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation des travaux, jusqu'à l'égout de toiture, hors ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des constructions ne peut pas excéder :

- 6,00 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation,
- 9,00 mètres à l'égout du toit pour les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières.

La hauteur des annexes non incorporées à la construction principale ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout du toit. Lorsque ces annexes sont implantées en limites séparatives, la hauteur mesurée sur la limite séparative en tout point du bâtiment, ne peut excéder 3,50 mètres.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Insertion paysagère des constructions

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

En ce qui concerne le bâti contemporain et les constructions neuves, la conception (volumes, percements, proportions, matériaux, coloration…) et l'insertion de ce bâti dans son environnement (adaptation au terrain naturel) devront tenir compte du bâti existant (ancien ou contemporain) et des sites et paysages dans lesquels il s'insère.

2.2.2. Caractéristiques des toitures

- ***Constructions nouvelles***

Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles « canal » ou similaires de teintes naturelles claires.

Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.

Les toits terrasses sont autorisés.

- ***Constructions existantes et agrandissement***

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants. Les toitures doivent également observer les mêmes pentes.

Dans le cas de réfection ou d'extension, les toitures doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux recouvrant les bâtiments existants. Les toitures doivent également observer les mêmes pentes. L'orientation du faîtage est libre.

Lors la réalisation d'une véranda dans le prolongement du bâti existant, une pente et des matériaux différents pourront être admis.

2.2.3. Caractéristiques des façades et épidermes

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les constructions destinées à être revêtues d'un enduit doivent l'être.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Les enduits sont de teinte claire : pierre, sable, crème, blanc cassé, etc. Lors d'une réfection partielle de façade, les coloris et finitions d'enduit existantes doivent être conservées.

2.2.4. Caractéristiques des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, etc.) doivent obligatoirement être peintes, laquées ou pré-teintées. Les lasures ton bois et les vernis sont autorisés.

Une seule famille de couleur est autorisée par construction :

- blanc,
- marron foncé : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8028,
- gris : RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7040, RAL 7044,
- rouge : RAL 3004, RAL 3005, RAL 3011.

Pour les constructions agricoles et forestières, seules les familles de couleur suivantes sont autorisées :

- blanc: RAL 9001, RAL 9002,
- marron foncé : RAL 8014, RAL 8017, RAL 8019, RAL 8028,
- gris : RAL 7016, RAL 7022, RAL 7024, RAL 7040, RAL 7044.

2.2.5. Caractéristiques des clôtures

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser entre elles et avec leur environnement immédiat. Les matériaux destinés à être revêtus d'un enduit doivent l'être.

- ***En bordure de la voie ou de l'emprise publique***

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Elles doivent être constituées :

- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie arbustive ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 mètre surmontés d'une « grille » ou d'un grillage, doublé d'une haie arbustive ;
- de palissades d'une hauteur, doublées d'une haie arbustive ;
- d'une haie arbustive.

- ***En bordure des limites séparatives latérales et fond de parcelle***

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètre. Elles doivent être constituées :

- d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie arbustive ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 mètre surmontés d'une « grille » ou d'un grillage, doublé d'une haie arbustive ;
- de palissades, de claustras ou de panneaux, doublés d'une haie arbustive ;
- d'une haie arbustive.

2.2.6. Protection du patrimoine bâti

Sans objet.

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

2.3.1. Plantation et aménagement paysager

L'organisation spatiale des espaces non bâtis et des abords des constructions doit tenir compte des composantes paysagères existantes (topographie, plantation existantes, cheminements, cours d'eau, etc.) et être pensée en harmonie avec ces éléments.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou le cas échéants remplacées. Chaque arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Dans le cadre d'aménagement paysager et de plantation, les essences autorisées sont les suivantes :

- **Arbres :** Aulnes glutineux (Alnus glutinosa) ; Bouleau verruqueux (Betula pendula Roth. X) ; Chêne tauzin (Quercus pyrenaia), Chêne pédonculé (Quercus robur) ; Châtaignier (Castanea sativa) ; Orme champêtre (Ulmus campestris L.) ; Pin maritime (Pinus pinaster) ; Saules (Salix).

- **Arbustes et arbrisseaux :** Ajonc d'Europe (Ulex europaeus L) ; Arbousier (Arbutus unedo L.) ; Bourdaine (Rhammus) ; Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea L) ; Fusain d'Europe (Euonymus europaeus) ; Genévrier commun (Juniperus communis) ; Houx (Ilex aquifolium L.) ; Noisetier (Coryllus avellana L.) ; Prunellier (Prunus spinosa L.) ; Sureau noir (Sambucus nica L.) ; Troène d'Europe Ligustrum vulgare L.).

- **Plantes basses :** Bruyère cendrée (Erica cinerea) ; Bruyère vagabonde (Erica vagans) ; Bruyère à quatre angles (Erica tetralix) ; Callune (Calluna vulgaris L.) ; Ciste à feuilles de sauge (Erica tetralix) ; Chèvrefeuille des bois (Lonicera periclymenum L.) ; Lierre (Hedera helix L.).

Les aménagements paysagers mis en œuvre devront s'inscrire dans la continuité de la Charte de paysage de la communauté de communes de Montesquieu.

2.3.2. Aménagements des surfaces libres

Pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, l'obligation de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé s'applique selon les principes prévus à l'annexe 4 du présent règlement intitulée «Le débroussaillement ».

2.3.3. Aménagements des marges de recul et des limites

Sans objet.

2.3.4. Aménagement des espaces affectés au stationnement et voiries

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement et des voiries doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux favorisant l'infiltration des eaux de pluie.

2.3.5. Protection du patrimoine végétale

Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des espaces boisés classés est interdit.

2.4. Stationnements

2.4.1. Stationnements automobiles

Le stationnement des véhicules doit correspondre au besoin des constructions et installations et être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique

2.4.2. Stationnement deux roues

Sans objet.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

3. Equipements et réseaux

3.1. Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

La voie correspond au chemin de desserte du terrain d'assiette du projet. L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur *La voie correspond au chemin de desserte du terrain d'assiette du projet. L'accès correspond soit à la limite donnant directement sur* *la voie (portail, porte de garage...), soit à l'espace tel que le porche ou la portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.*

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en l'application de l'article 682 du Code Civil (servitudes de passage)

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile. La largeur d'accès ne sera pas inférieure à 3,5 mètres et sa longueur sera inférieure à 40 mètres.

Afin de permettre l'engament des véhicules et équipes de secours, les équipements, mobiliers ou dispositifs destinés à restreindre ou condamner l'accès aux véhicules ou aux personnes doivent répondre aux principes énoncés dans l'annexe 3 du présent règlement intitulée « dispositifs de restriction ».

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent permettre l'approche des engins incendies et de secours. Les accès, sur la voie publique, des parcs stationnement des opérations d'ensemble, doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) qui présente(nt) une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès sur les routes départementale pourront être refusés ou n'être qu'acceptés que sous réserve de prescriptions spéciales, s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale ou des personnes l'utilisant. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès à celle-ci.

Hors agglomération, les nouveaux accès sur les routes départementales classées en 1ère et 2ème catégories (RD108, RD211, RD651 et RD1010) sont interdits. Dans les zones déjà bâties, des nouveaux accès pourront être acceptés sous réserve de ne pas conduire à une extension linéaire de l'urbanisation existante. Dans l'intérêt de la sécurité des usagers, des conditions particulières pourront toutefois être imposées.

Les nouveaux accès sur les routes départementales de 4ème et 5ème catégorie (RD10E2, RD111, RD11E3 et RD116) pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité ne sont pas satisfaisantes.

Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, mais également répondre aux besoins des véhicules du service public de collecte des déchets.

Afin de permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, les voies doivent répondre aux caractéristiques des voies « engins » et voies « échelles » telles qu'énoncées dans les annexes 1 et 2 du présent règlement intitulées « voies engins » et « voies échelles ».

Au contact des espaces non agricoles (forêts, landes, bois, friches), pour garantir l'accès au véhicule de secours, les voies doivent être dotées d'une bande roulante d'au moins 4,00 mètres et accompagnées d'accotements d'1,00 mètre de large hors fossés. A cette fin, des accès normalisés doivent également être prévus tous les 500 mètres.

L'ouverture d'une voie privée carrossable sera refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation. Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale.

En cas d'impossibilité de réaliser un maillage, il peut être admis des voies en impasse. Les voies en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

3.2. Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et de communication numérique

3.2.1. Alimentation en eau potable

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes et être munie d'un clapet anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

3.2.2. Assainissement des eaux usées

En l'absence du réseau public, les constructions et installations peuvent être autorisées sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement non collectif conformes à la réglementation en vigueur et aux dispositions du schéma directeur d'assainissement.

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

Tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public doit être préalablement autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

3.2.3. Assainissement des eaux pluviales

Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée au réseau d'évacuation des eaux pluviales, par une canalisation souterraine. En l'absence de réseau séparatif d'assainissement, les eaux pluviales issues de toute construction, installation nouvelle ou aménagement seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Les dispositifs de stockage et de rétention des eaux pluviales sont à privilégier.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés. Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

3.2.4. Communication numérique

Non réglementé

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

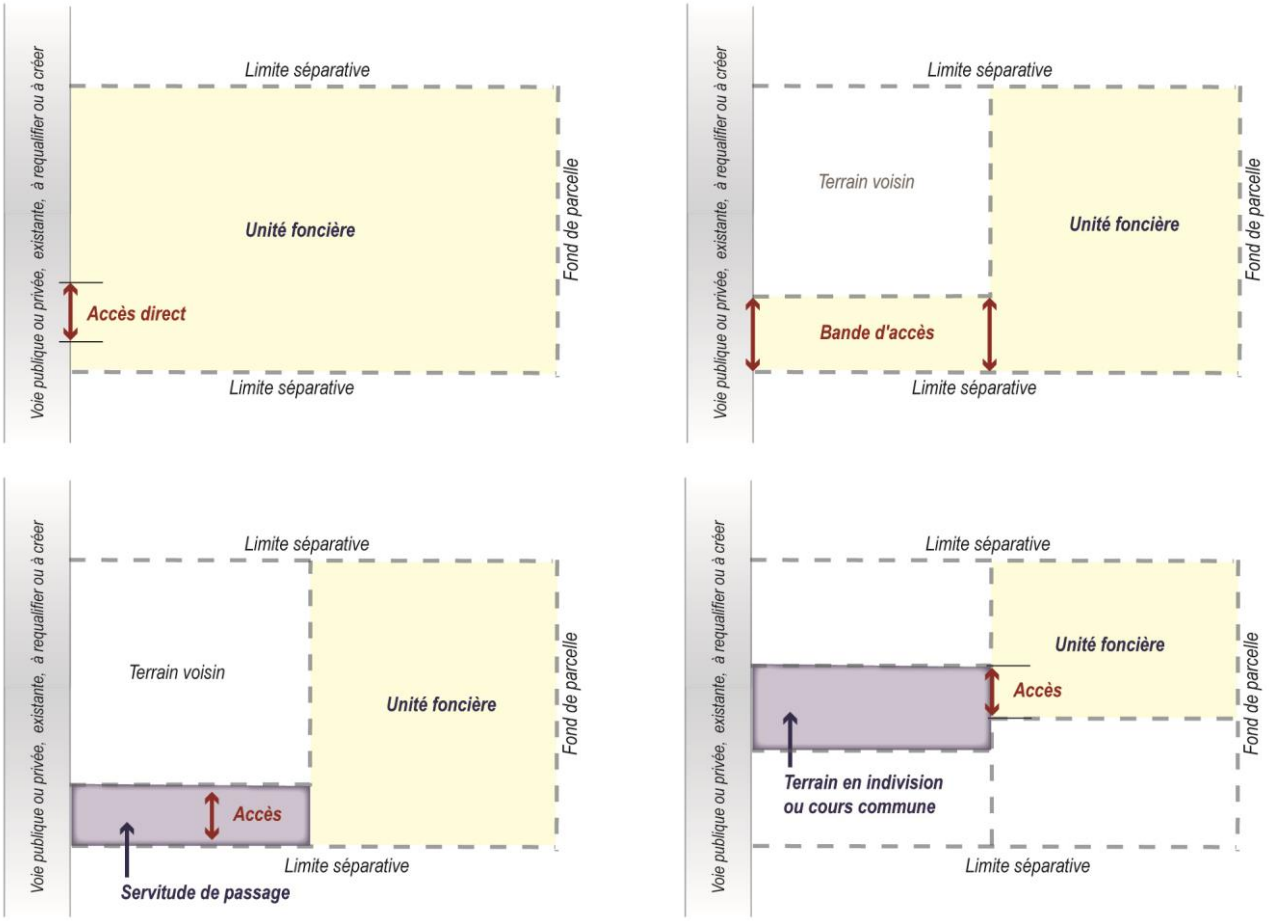
LEXIQUE

Avertissement : les définitions présentes dans ce lexique n'ont de signification que pour l'application du présent règlement. Elles explicitent la manière dont doivent être interprétés certains termes utilisés dans le présent document.

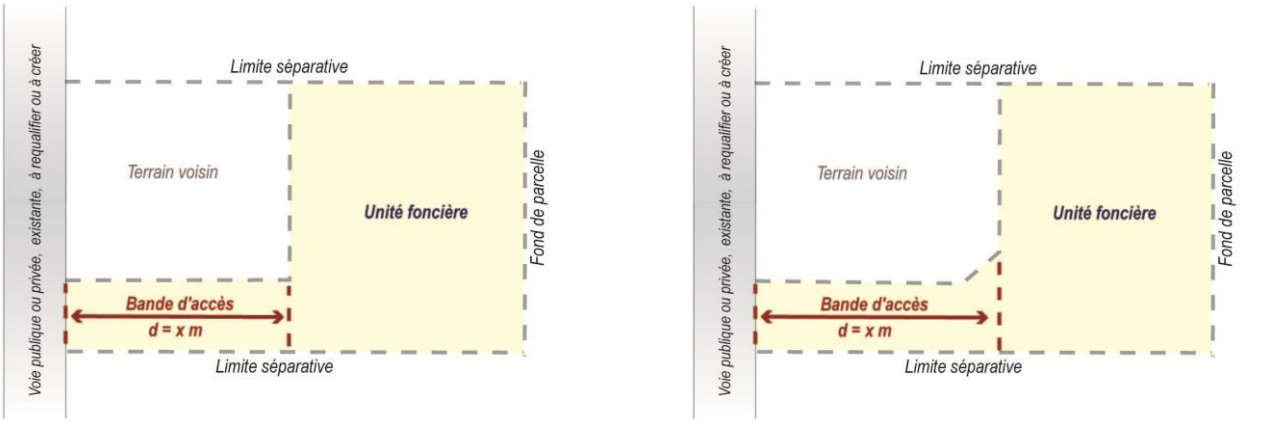
**terme défini dans le présent lexique.*

Accès

Passage permettant la desserte d'une unité foncière* qui correspond à la limite parcellaire ou aux espaces (servitude de passage, portail, porche, partie de terrain,…) qui permettent de pénétrer sur l'unité foncière* de l'opération et qui la relient avec la voie* ouverte à la circulation publique.



Lorsqu'un terrain est doté d'une bande d'accès la mesure de la longueur doit être effectuée comme suite :



Affouillement

© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

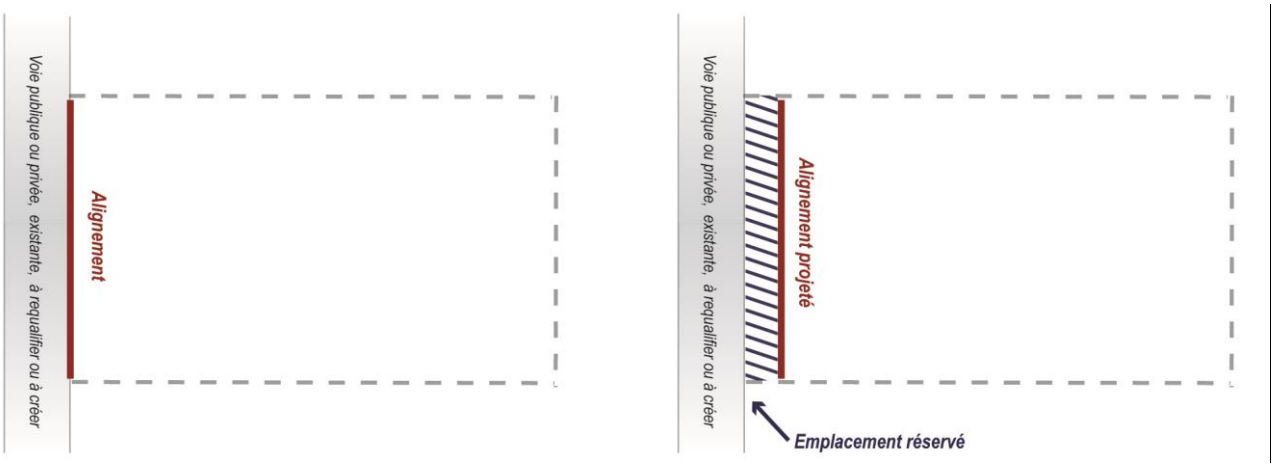
Par opposition à l'exhaussement de sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

Aire de stationnement deux roues

Il s'agit d'un emplacement couvert ou non couvert permettant de stabiliser et d'attacher les cycles par le cadre ou au moins une roue. Les emplacements nécessaires pour les deux roues pourront être réalisés sous la forme d'une ou plusieurs aires de stationnement. Ils devront être accessible facilement. A titre d'information, la surface de stationnement d'1,5 m² correspond au stationnement d'un cycle avec son système d'accroche.

Alignement

Il correspond à la limite du domaine public* ou de l'emprise privée d'usage collectif qui s'y substitue avec les unités foncières* riveraines. Cet alignement peut être projeté, en limite d'un emplacement réservé prévu pour la création ou l'élargissement d'une voie publique.



Bâtiment

Construction ayant une fonction d'abri pour des personnes, des animaux ou des objets.

Construction

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelque soit sa fonction (bâtiment à usage d'habitation, hangar, mur, clôture, piscine, garage, etc.).

Construction annexe

Construction dissociées de la construction principale constituant une dépendance, implantées sur la même unité foncière, tels que les réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, abris à vélo, etc. et ne visant pas de création de logements supplémentaires

Construction principale

La construction principale se distingue par sa taille, son usage et sa place dans l'unité foncière.

Changement de destination

Il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre des destinations ou sous-destinations fixé aux articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme.

Elément de paysage

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Le règlement peut 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 architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espace Boisé Classé

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

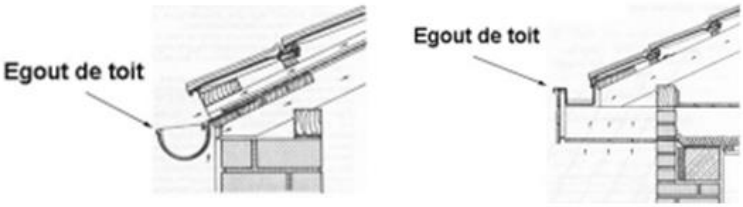
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Egout du toit

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



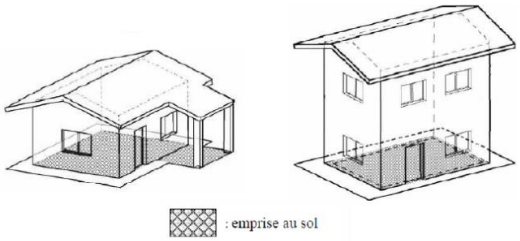
Emprise au sol

L'emprise au sol est définie sur la base de la circulaire du 3 février 2012 :

« L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Pour mesurer l'emprise au sol, les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien (cf. croquis 18).

L'emprise en au sol de la construction comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

A titre d'exemple une rampe d'accès extérieurs constitue de l'emprise au sol. Il en va de même s'agissant des bassins de piscine (intérieur ou extérieur, couverte ou non) ou encore d'un bassin de rétention. En revanche, une aire de stationnement extérieure non couverte ne constitue pas d'emprise au sol. En ce qui concerne les terrasses de plein pied, elles ne constituent pas d'emprise au sol au sens de l'article IV du Code de l'urbanisme dès lors qu'aucun élément ne dépasse le niveau du sol et que par conséquent, il est impossible de réaliser une projection verticale. ».



Emprise publique

Espace appartenant au domaine public.

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Espace libre non artificialisé

Superficie de l'unité foncière* non occupées par les constructions, les aménagements de voiries et les surfaces de stationnements imperméabilisées.

Espace vert

Espace libre paysagé ou d'agrément non affecté au stationnement et à la circulation automobile.

Exhaussement des sols

Surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière. Remblaiement.

Extension d'une construction existante

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement par un agrandissement de la construction opérée dans la continuité du volume existant, ou verticalement, par surélévation.

Façade

Chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment* (en élévation signifie à l'exclusion des parties enterrées).

Installation classée pour la protection de l'environnement

Etablissement industriel, artisanal ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains, soumise à une réglementation stricte du code de l'environnement. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

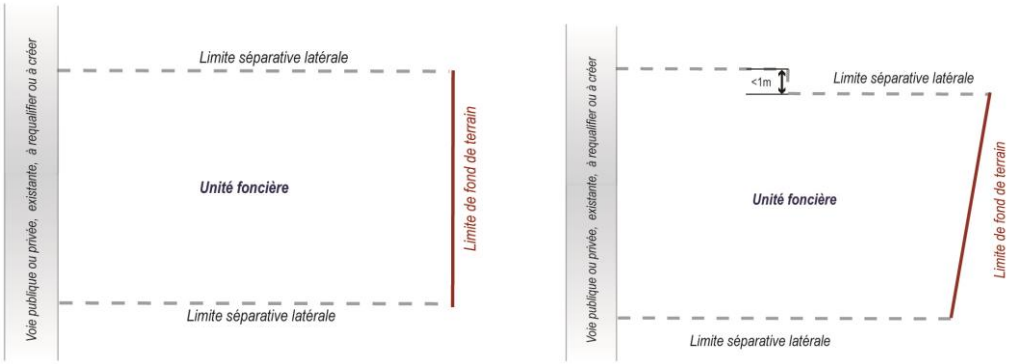
Limite séparative

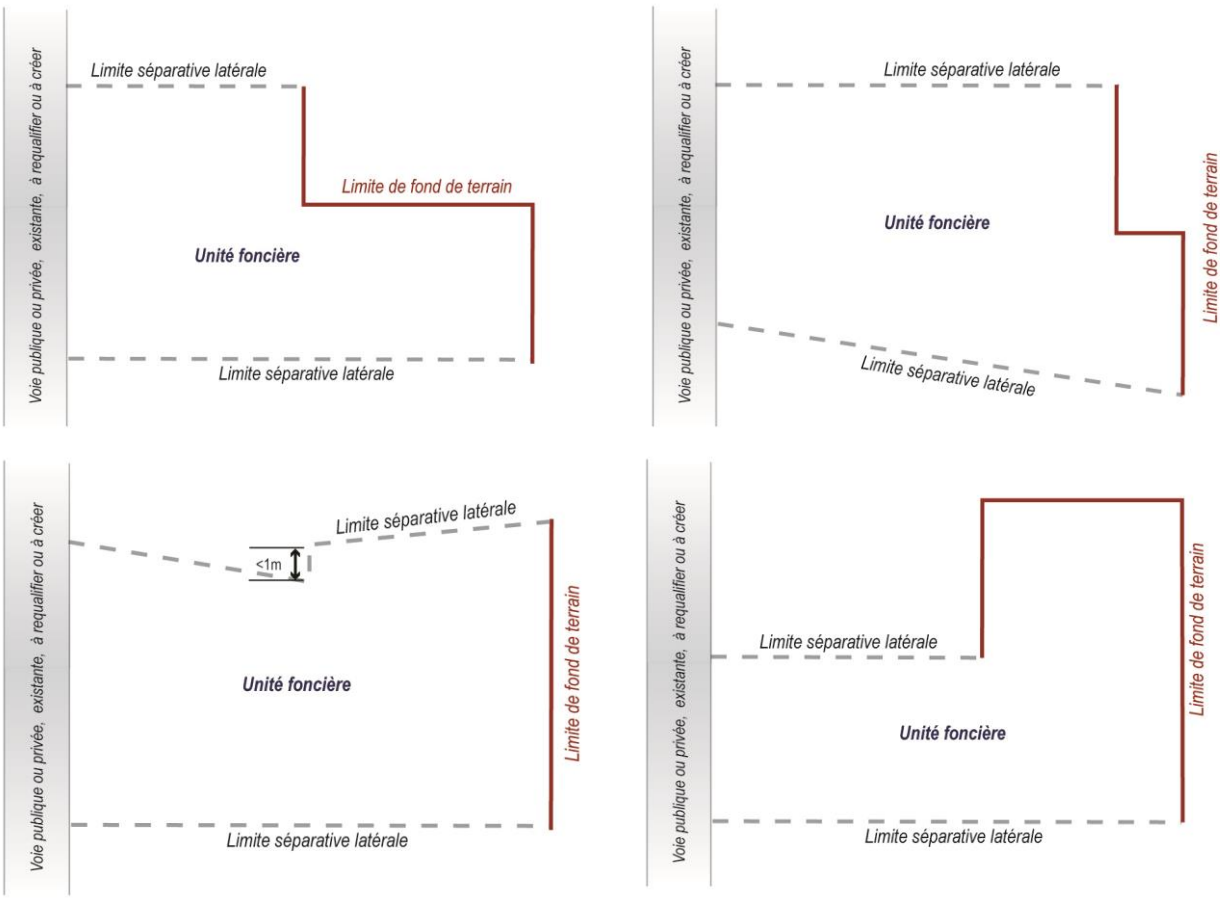
Toute ligne séparant une unité foncière* d'une autre unité foncière et qui n'est pas un alignement*.

Limite séparative latérale ou de fond de terrain

Limites du terrain autres que l'alignement. Peuvent être distingués deux types de limites séparatives :

- les limites séparatives latérales qui séparent deux unités foncières et qui présentent un ou plusieurs points de contact avec l'alignement, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes,
- les limites séparatives de fond de terrain qui séparent deux unités foncières mais qui ne présentent pas de point de contact avec l'alignement.





Logements sociaux

Un logement social est un logement destiné, à la suite d'une initiative publique ou privée, à des personnes à revenus modestes.

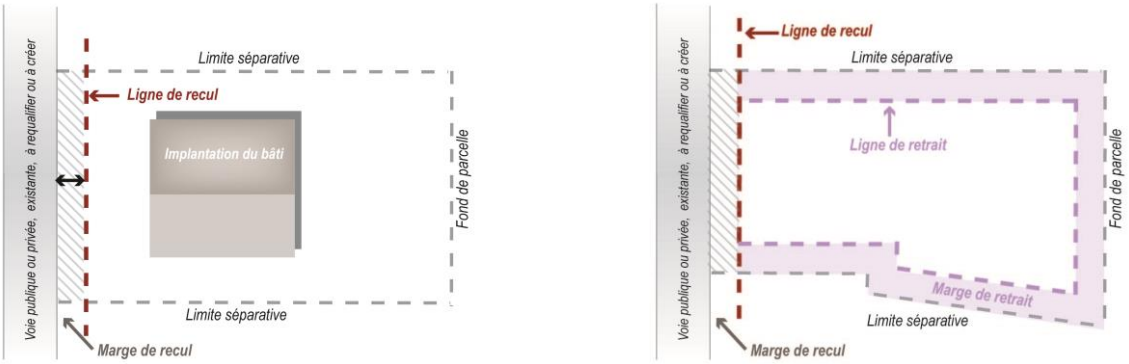
Il existe plusieurs catégories de logements sociaux suivant les prêts et subventions accordés aux organismes lors de leur construction :

- Les PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration) réservés aux personnes en situation de grande précarité.
- Les PLUS (Prêt Locatif à Usage Social) correspondent aux HLM traditionnelles.
- Les PLS (Prêt Locatif Social) et les PLI (Prêt Locatif Intermédiaire), attribués aux familles dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux locations HLM ordinaires, mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé.

Marge de recul / de retrait

Portion de terrain comprise :

- - entre l'alignement* et la ligne d'implantation de la construction.
- - entre la limite séparative* et de fond de terrain et la ligne de recul de la construction



Opération d'aménagement d'ensemble

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

Opération d'aménagement ou d'urbanisation devant porter sur la totalité des terrains concernés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation* dessinée sur la zone.

Orientation d'aménagement et de programmation

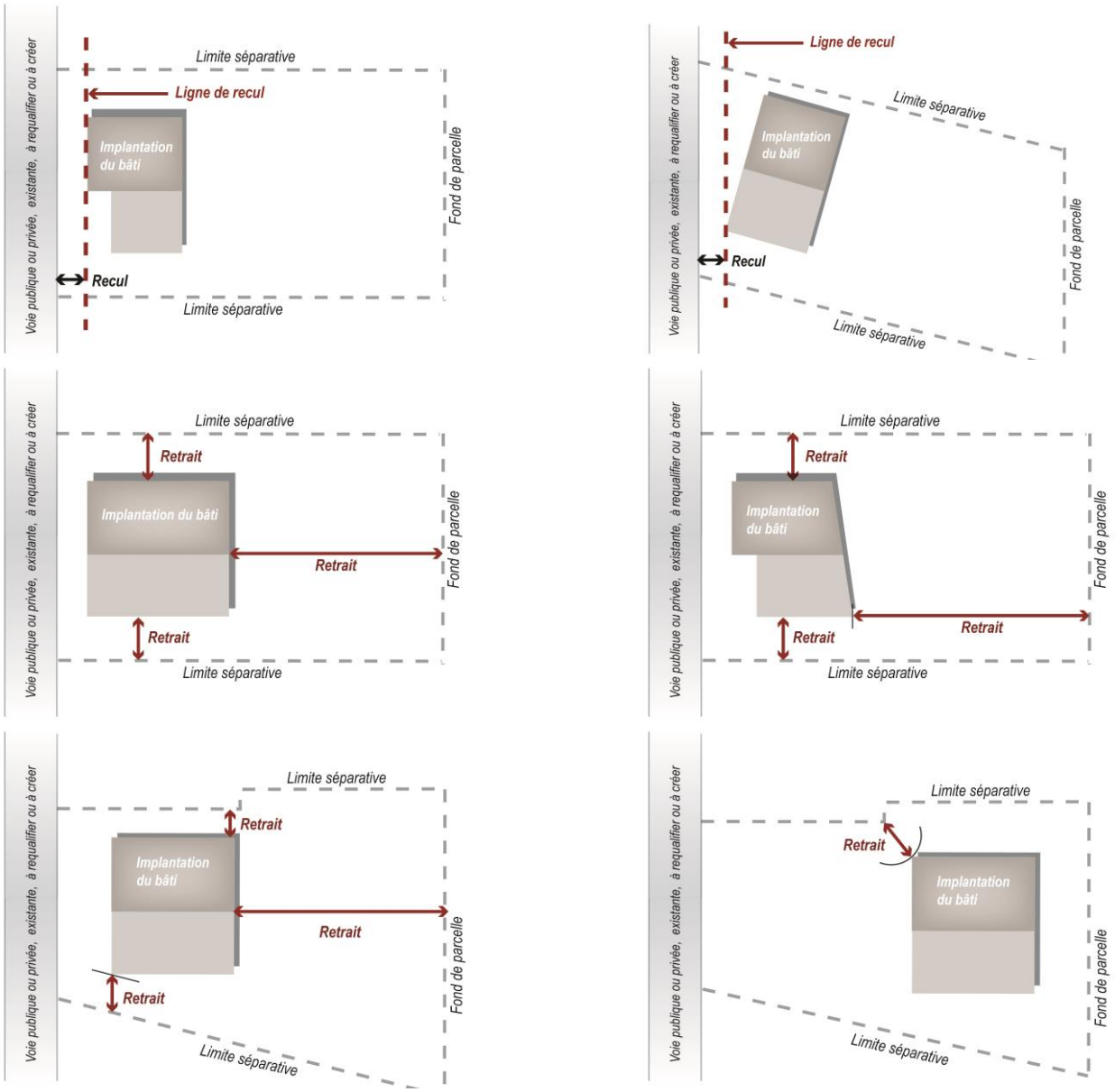
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent l'une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Ces orientations sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Principe de voirie

Expression graphique non cotée d'un projet de liaison ou de desserte au tracé indicatif.

Recul – Retrait

Distance séparant une construction de l'alignement* ou d'une limite séparative* et mesurée perpendiculairement à ceux-ci.



Rénovation

Travaux visant à remettre aux normes d'habitabilité actuelles un bâtiment ancien, avec des matériaux neuf.

Terrain naturel

Etat général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

Toiture

C'est l'ensemble des ouvrages destinés à fermer la partie supérieure d'une construction et à la protéger ainsi contre les agents atmosphériques.

Toiture terrasse

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ces caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,…), qu'elle soit ou non accessible.

Unité foncière

Ensemble de parcelles cadastrales contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Voie

Passage permettant la desserte d'au moins deux unités foncières*.

Voie privée ouverte à la circulation publique

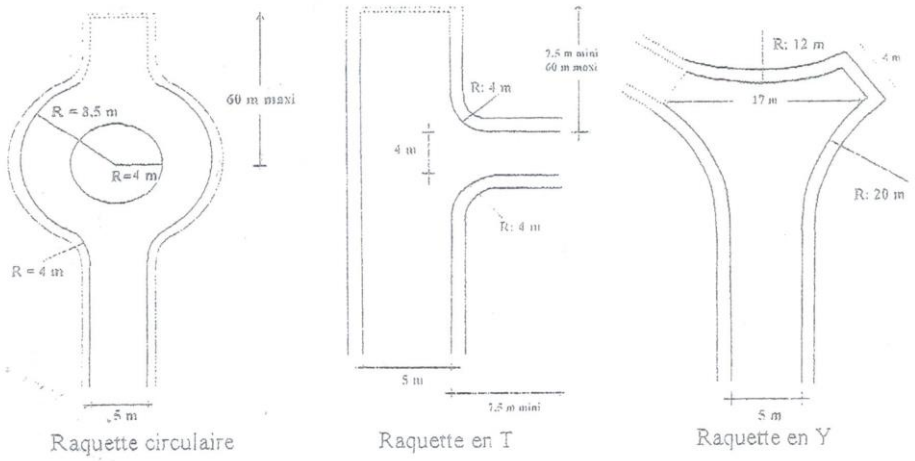
Voie* établie sur des fonds privés et accessibles à tous, et éventuellement entretenus par la collectivité publique.

Voie d'échelles et voie d'engins

La voie d'engin est une voie dont les caractéristiques permettent l'accès et la circulation des véhicules de secours. La voie d'échelle est une voie dont les caractéristiques permettent permet la circulation et le stationnement de véhicules dotés d'une échelle aérienne.

Voie en impasse

Voie qui ne comporte qu'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.



© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

ANNEXE 1 « VOIES ENGINS »

SDIS 33

ACCESSIBLITÉ AUX VÉHICULES D'INCENDIE ET DE SECOURS

ANNEXE LES VOIES ENGINS 1 / 1

OBJET

Elles permettent le déplacement et le stationnement des véhicules d'incendie et de secours normalisés.

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Arrêté du 25 juin 1980 relatif au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public ERP. (art. CO2- §1)

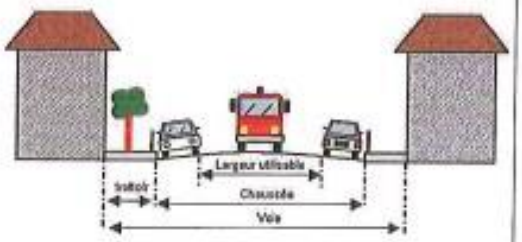
Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie dans les bâtiments d'habitation (art.4-A).

DISTANCE CONSTRUCTION - VOIE ENGINS

En dehors de toute réglementation plus contraignante (ERP, habitat collectif, installations classées, etc), les engins de lutte contre l'incendie doivent pouvoir s'approcher à moins de 60 mètres de l'entrée de tout bâtiment.

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES VOIES

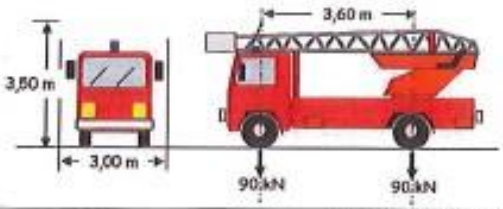
La « voie engins » est une voie dont la chaussée répond aux caractéristiques suivantes :



- **Largeur utilisable : ⩾ 3 mètres**
(bandes réservées au stationnement exclues)

- **Force portante**
  - calculée pour un véhicule de 160 kilonewtons
  - avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu,
  - ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum

- **Résistance au poinçonnement**
  - 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m²

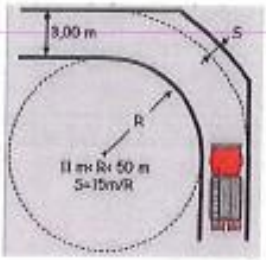


- **Rayon intérieur minimum de braquage :**

R >11 mètres

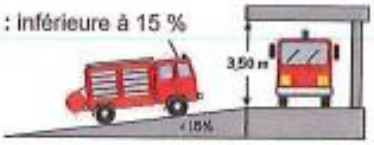
- **Sur largeur**

S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 m (S et R exprimés en mètres)



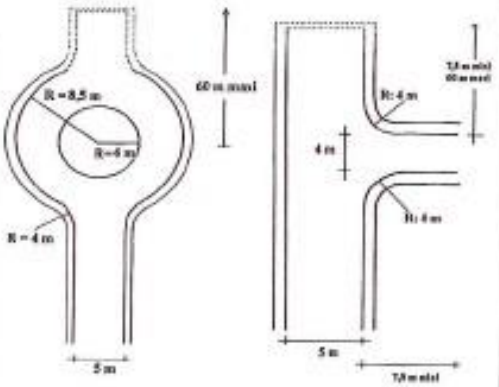
- **Hauteur libre de passage : 3,50 mètres**

- **Pente :** inférieure à 15 %

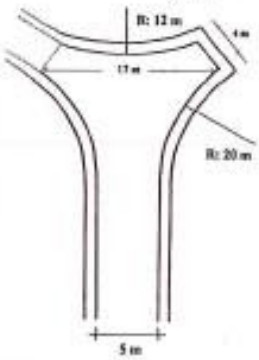


- **Voie en cul de sac > 60 mètres**

La voie doit permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de **5 mètres** et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des trois solutions ci-après :



Si le cul de sac ne dessert qu'un seul logement ; sa largeur minimale sera de **3 mètres** et le demi-tour pourra être aménagé sur la parcelle.



SDIS 33 Groupement Opération Prévision – juin 2016

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

ANNEXE 2 « VOIES ECHELLES »

SDIS

ACCESSIBLITÉ AUX VÉHICULES D'INCENDIE ET DE SECOURS

ANNEXE LES VOIES ECHELLES

1 / 2

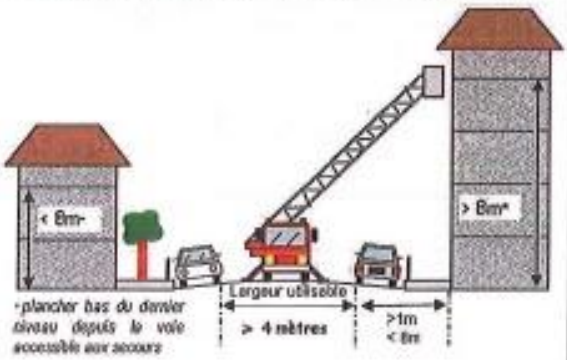
OBJET

Les échelles empruntent les « voies engins » pour se déplacer. Mais elles doivent disposer de « voies échelles » pour permettre leur mise en station au droit des façades des bâtiments. Elles doivent pouvoir accéder aux différents niveaux, supérieurs à 8 mètres et inférieurs à 28 mètres (échelle de 30 mètres).

RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

- Arrêté du 25 juin 1980 relatif au règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (art. CO2- §2 *« section de voie utilisable pour la mise en station des échelles aériennes »*.
- Arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie dans les bâtiments d'habitation (art.4-A- voie utilisable pour la mise en station des échelles).

CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DES VOIES



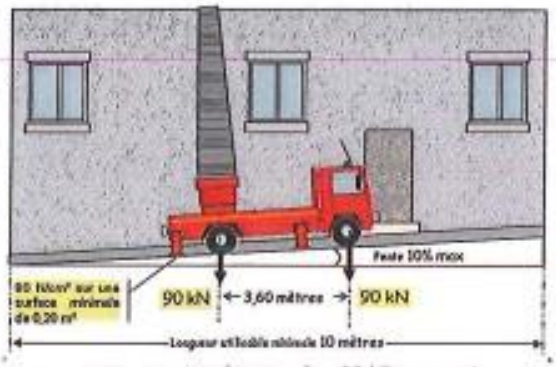
- **Largeur utilisable : ⩾ 4 mètres**
(bandes réservées au stationnement exclues)
Lorsque la voie est en impasse, la largeur utilisable doit être portée à au moins **7 mètres** pour les Etablissements Recevant du Public.

- **Longueur utilisable : ⩾ 10 mètres**

- **Distances vis-à-vis des façades**
  - voie échelle en parallèle : > 1m et < 8m
  - voie échelle perpendiculaire : <1m

- **Pente de la section de mise en station ⩽ 10%**

- **Force portante :**
  - calculée pour un véhicule de 160 kilos newtons



- avec un maximum de 90 kilos newtons par essieu,
- ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum

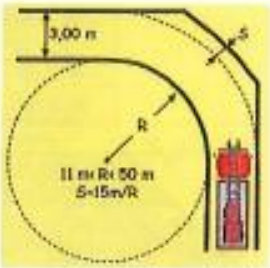
- **Résistance au poinçonnement :**
80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m²

- **Rayon intérieur minimum de braquage :**

R >11 mètres

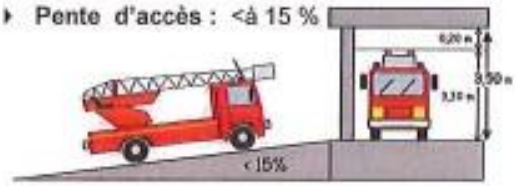
- **Sur largeur :**

S = 15/R dans les virages de rayon inférieur à 50 m (S et R exprimés en mètres)



- **Hauteur libre de passage : 3,50 mètres**

- **Pente d'accès : <à 15 %**



- **Disposition par rapport à la façade**

La disposition des « voies échelle », parallèles ou perpendiculaires aux façades doit permettre à une échelle aérienne d'atteindre toutes les baies situées entre 8 et 28 mètres, soit directement ou par des balcons ou terrasses à partir de points d'accès distants de moins de **20 mètres.**

SDIS 33 Groupement Opération Prévision - mars 2013

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

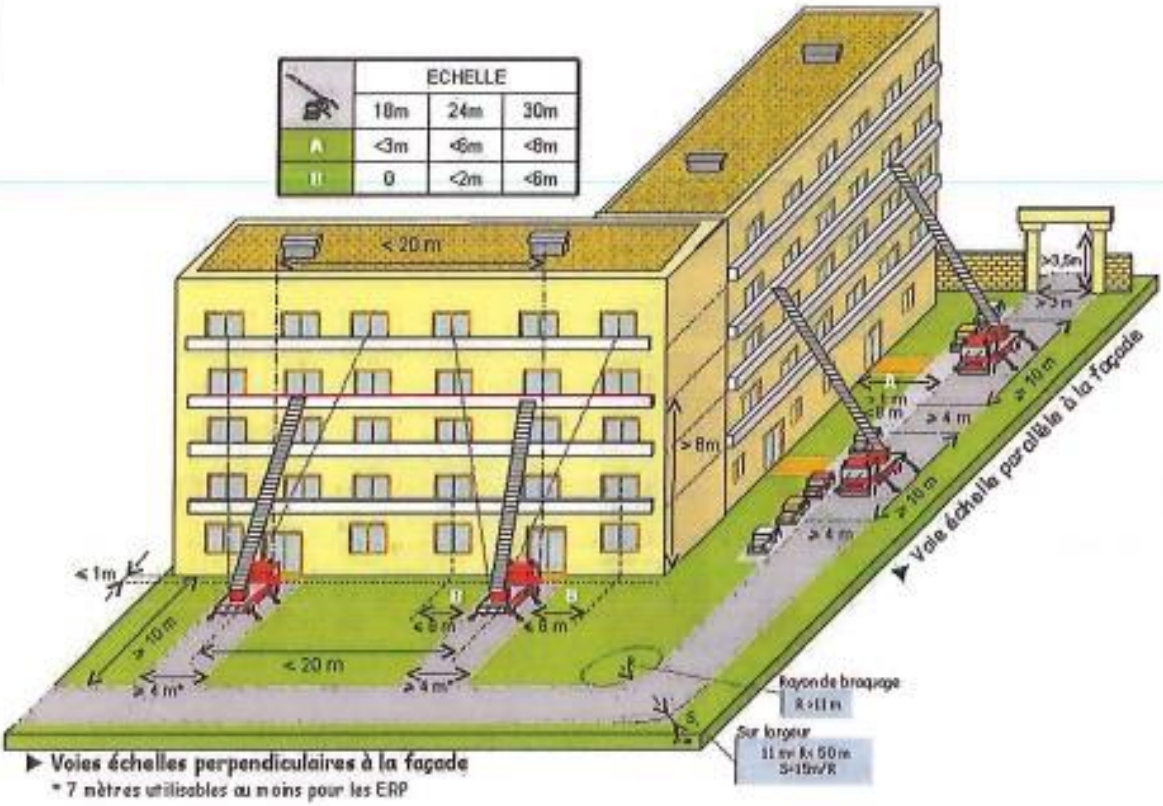
SDIS

ACCESSIBLITÉ AUX VÉHICULES D'INCENDIE ET DE SECOURS

ANNEXE LES VOIES ECHELLES

2 / 2

SCHEMA GENERAL CARACTÉRISTIQUES



SDIS 33 Groupement Opération Prévision - mars 2013

Ce document est la propriété de G2C ingénierie et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

ANNEXE 3 «DISPOSITIFS DE RESTRICTION D'ACCES»

SDIS **ACCESSIBLITÉ AUX VÉHICULES D'INCENDIE ET DE SECOURS**

ANNEXE DISPOSITIFS RESTRICTION D'ACCÈS 1 / 2

Les équipements, mobiliers et dispositifs destinés à restreindre ou condamner l'accès aux véhicules ou aux personnes, en situation normale; doivent être **manoeuvrables ou manoeuvrés, à tout moment et sans délais,** par l'une des solutions suivantes, pour permettre l'intervention des secours :

- Disposer d'un système d'ouverture ou déverrouillage par les outils en dotation des véhicules d'incendie et de secours du SDIS 33
- Disposer d'un dispositif fragilisé, sécable, et repérable par les sapeurs-pompiers permettant l'ouverture ou le déverrouillage ;
- Réaliser un dispositif d'ouverture manuelle ou automatique mis en oeuvre par le gestionnaire du dispositif de restriction ou les occupants du site, sur simple demande des unités opérationnelles qui se présentent sur les lieux ou sur demande téléphonique du Centre de Traitement de l'Alerte*

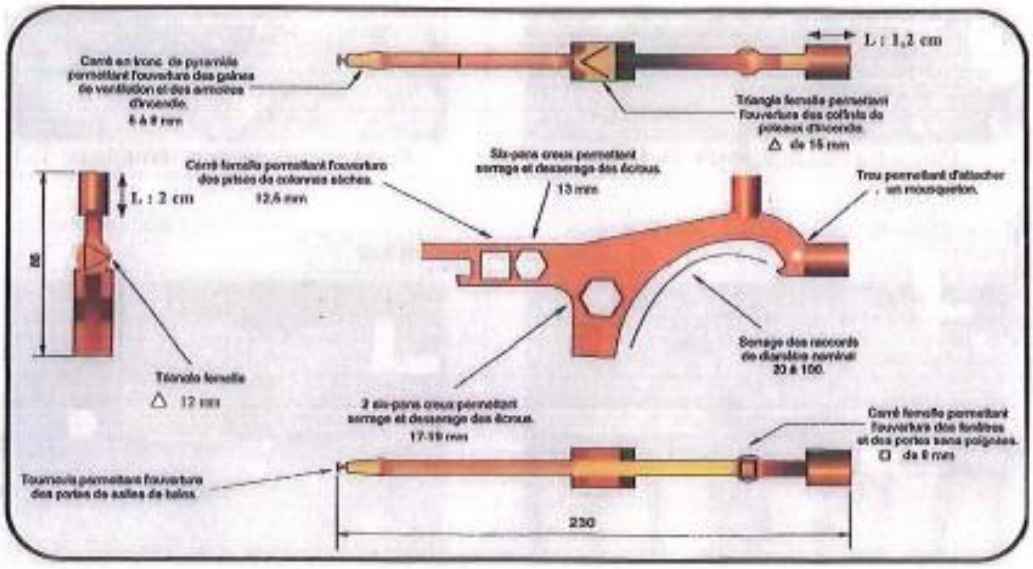
*uniquement pour les collectivités, établissements, sites, à risques particuliers répertoriés par le SDIS 33 et disposant d'une veille permanente.

Les systèmes électriques doivent être à « sécurité positive » en cas de rupture de l'alimentation ou dysfonctionnement.

La mise à disposition de cartes, clés, code d'accès spécifiques n'est pas acceptée.

Outils compatibles en dotation des véhicules du SDIS 33

La Polycoise



Le coupe boulon permet de sectionner des cadenas (ou autre mèches en acier) d'un diamètre de 10 à 12 mm.	

GOP/SPRAP/RESTRICTION-ACCES/2013

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

SDIS

ACCESSIBLITÉ AUX VÉHICULES D'INCENDIE ET DE SECOURS

ANNEXE DISPOSITIFS RESTRICTION D'ACCÈS 2 / 2

Dispositifs manoeuvrables avec les triangles femelles 12 ou 15 mm de la « polycoise »

	Cylindre utilisable sur tout type d'installation **ouverture avec polycoise** **triangle 12 mm** **Profondeur : 2 cm**
	Cadenas « pompier » **ouverture avec polycoise** **triangle 15 mm** **Profondeur : 1,2 cm**

Portail d'accès et **triangle de 12 mm**

Borne escamotable et **triangle de 15 mm**

Dispositifs sécables

Chaîne ou cadenas de **12 mm maximum**, sécable au coupe boulon

Bornes sécables par un homme sur poussée

GOP/SPRAP/RESTRICTION-ACCES/2013

© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.

ANNEXE 4 « LE DEBROUSSAILLEMENT »

Le débroussaillage (ou débroussaillement) est obligatoire dans les zones exposées à un risque d'incendie. Ainsi, l'article L.34-6 du code forestier prévoit que « **l'obligation de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts**, dans chacune des situations suivantes :

1° Aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; le maire peut porter cette obligation à 100 mètres ;

2° Aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie ;

3° Sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu ;

4° Dans les zones urbaines des communes non dotées d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ; le représentant de l'Etat dans le département peut, après avis du conseil municipal et de la commission départementale compétente en matière de sécurité et après information du public, porter l'obligation énoncée au 1° au-delà de 50 mètres, sans toutefois excéder 200 mètres ;

5° Sur les terrains servant d'assiette à l'une des opérations régies par les articles L. 311-1, L. 322-2 et L. 442-1 du code de l'urbanisme ;

6° Sur les terrains mentionnés aux articles L. 443-1 à L. 443-4 et L. 444-1 du même code ».

Ce document est la propriété de G2C ingénierie *et ne peut être reproduit ni communiqué à des tiers sans son autorisation*
© copyright Paris 2022 G2C ingénierie
G2C environnement, G2C services publics et G2C territoires sont des marques commerciales de la SAS G2C ingénierie, filiale du Groupe Altereo.