

**COMMUNE
DE BAZAS**

REGLEMENT DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Approuvé le 31/01/95

Révisions simplifiées 11/05/2009

Mise en compatibilité (déclaration de projet)26/11/2012

TABLE DES MATIERES

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	5
ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	5
ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES	6
ZONE UAZ	7
CARACTERE DE LA ZONE.....	7
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	7
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	8
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	17
ZONE UB	18
CARACTERE DE LA ZONE.....	18
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	18
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	19
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	24
ZONE UD	25
CARACTERE DE LA ZONE.....	25
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	25
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	26
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	30
ZONE UE	31
CARACTERE DE LA ZONE.....	31
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	31
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	32
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	34

ZONE UG	35
CARACTERE DE LA ZONE	35
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	35
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL -	36
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	38
ZONE UY	39
CARACTERE DE LA ZONE	39
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	39
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	40
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	43
ZONE I NA	44
CARACTERE DE LA ZONE	44
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	44
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	46
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	50
ZONE I NAY	52
CARACTERE DE LA ZONE	52
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL -	52
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	53
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -	56
ZONE II NA	57
CARACTERE DE LA ZONE	57
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL -	57
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	58
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	60
ZONE NB	61
CARACTERE DE LA ZONE	61
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL -	61
SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL -	62
SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	64

ZONE NC 65

CARACTERE DE LA ZONE..... 65

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 65

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL 67

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL - 70

ZONE ND 71

CARACTERE DE LA ZONE..... 71

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 71

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL - 72

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL 74

ZONE NDX..... 75

CARACTERE DE LA ZONE..... 75

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 75

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL - 76

SECTION III-POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL-77

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les dispositions du présent plan d'occupation des sols se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111.2, R.111.3, R.111.3.2; R.111.14., R.111.14.2., R.111.15., et R.111.21. qui restent applicables.
2. Les articles L.111.10 et L.421.5 restent applicables nonobstant les dispositions de ce plan d'occupation des sols.
3. S'ajoutent sur la totalité du territoire communal aux règles propres au plan d'occupation des sols, des prescriptions complémentaires prises en application d'autres dispositions du Code de l'Urbanisme concernant :
 - les périmètres "sensibles" délimités en application de l'article L.142.1 du Code de l'Urbanisme, pour application des articles L.142.1 et suivant et R.142.2 et suivants.
4. Les dispositions prévues aux titres II et III du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols. Les servitudes d'utilité publique sont présentées sur un plan annexé au plan d'occupation des sols.

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols (P.O.S.) est divisé en zones urbaines (U) et zones naturelles ou non équipées (N).

Le document graphique principal, en outre, fait apparaître :

- les espaces boisés à conserver, classés en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme,
- les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements et d'ouvrages publics et pour lesquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.123.9 et R.123.32 du Code de l'Urbanisme

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II sont au nombre de 6 :
UAZ - UB - UD - UE - UG - UY

R.U. BAZAS
12/1985
03/1994

Les zones naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III sont au nombre de 6 : I NA - I NAY - II NA - NB - NC - ND

ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations dérogeant à l'application stricte des règlements de zones font l'objet d'un avis motivé du Maire. Il s'agit d'adaptations rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité ou tout au moins de ne pas aggraver la non conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

R.U. BAZAS
12/1985
09/1986
11/1994

ZONE UAZ

CARACTERE DE LA ZONE

Zone du centre bourg, couvrant le secteur ancien de BAZAS et correspondant aux limites des remparts. Du fait de cette spécificité et afin de la différencier des zones UA habituellement prévue sur les autres communes, la zone UA sera suivie d'un "Z".

Le Service Régional de l'Archéologie donnera son avis sur toutes les demandes d'occupation et d'utilisation du sol (P.C. ; CU; Lotissements ;).

Ce secteur d'habitat dense, pourra accueillir les activités de services et de commerces liées à cet habitat. Y seront favorisées en priorité, la restauration et la conservation du caractère architectural du bâti ancien.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans tout le secteur.

ARTICLE UAz 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sous réserve de l'application de l'article UAz 2, ne sont autorisées que :

- les constructions à usage d'habitation,
hôtelier,
commerce et artisanat,
bureaux et services,
équipement collectif,
entrepôts commerciaux.
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous condition que toutes mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent,
- la restauration et la rénovation des constructions existantes sous réserve de l'application de l'article UAz 11.

ARTICLE UAz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UAz 1 et notamment :

- les lotissements,
- les constructions à usage d'habitation type "maison mobile",
industriel,
agricole.
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas :
 - à des impératifs techniques,
 - ou et à la restauration du bâti existant,
 - ou et à des fouilles historiques.

Sont interdits : les surélévations, les édicules ajoutés en hors oeuvre de nature à modifier l'aspect extérieur du bâtiment.

La création de garage est proscrite. Toutefois, la création de porte cochère est possible lorsque la composition architecturale de l'ensemble le permet.

Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des zones de nuisance de bruit du CD.655 indiquées sur le plan, si ces constructions ne respectent pas les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits des espaces extérieurs (arrêté ministériel du 6.10.1978).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UAz 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les passages doivent présenter les caractéristiques suivantes : voie ne comprenant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m et dont la longueur dans le cas de passage en Lacune impasse est limitée à 50 m.

ARTICLE UAz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable (cf. dernier @ signalé important du chapitre II des annexes sanitaires).

2 - Assainissement

Eaux usées et eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'assainissement.

3 - Electricité - Téléphone

La création, l'extension et les renforcements des réseaux, ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière, la moins apparente possible.

4 - Télévision

Toute opération doit comporter, si possible, un réseau d'antennes collectif.

ARTICLE UAz 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Aucune superficie minimale des unités foncières destinées à la constructions n'est exigée.

ARTICLE UAz 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction sera implantée à l'alignement.

Dans le cas de parcelles d'angle, ou comprises entre 2 rues ou plus, la construction sera à l'alignement sur au moins une des rues.

ARTICLE UAz 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

Les constructions doivent être édifiées :

a - soit en ordre continu

C'est-à-dire contiguës aux 2 limites séparatives de l'unité foncière touchant une voie.

Dans le cas de parcelles comprises entre deux voies, la construction pourra être en continu sur une des deux voies.

b - soit en ordre semi-continu

C'est-à-dire : contiguë à une limite séparative de l'unité foncière touchant une voie et à une distance, par rapport à l'autre limite séparative touchant la même voie, au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (prise au faîtage); diminuée de 4 m sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

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

Aucune prescription n'est imposée.

ARTICLE UAz 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Dans le cas de reconstruction après sinistre, le nouveau bâtiment pourra conserver la même emprise que celle du bâtiment détruit.

ARTICLE UAz 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions devra être celle des constructions avoisinantes.

En tout état de cause, cette hauteur ne devra pas être inférieure à 2 niveaux sur rez-de-chaussée (R + 2) ni être supérieure à 4 niveaux sur rez-de-chaussée (R + 4).

En cas de reconstruction après sinistre, le nouveau bâtiment pourra conserver la même hauteur que celle du bâtiment détruit.

ARTICLE UAz 11 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

En raison de l'intérêt de conserver la totalité des immeubles anciens d'intérêt historique, les dispositions du règlement de voirie sont complétées ainsi :

- l'Architecte des Bâtiments de France en charge des abords des Monuments Historiques et des Sites sera consulté sur l'intérêt historique de l'immeuble en état de péril et sur les mesures conservatoires à prendre. La restauration du bâtiment sera réalisée.

1 - Murs de façade

Les murs en pierre de taille seront laissés en matériaux apparents, ils ne pourront recevoir ni peinture, ni enduit, ni parement de revêtement.

2 - Les pierres

Les pierres de remplacement devront être de qualité, dureté et aspect identiques à celles de la construction ancienne.

Les pierres de la région devront être remplacées par des pierres de même origine (de récupération, si impossible de se procurer des pierres aux carrières).

Les pierres devront être posées selon leur lit naturel. Les joints de la pierre de taille seront exécutés à plat, en mortier de chaux grasse et sable de carrières dont la couleur sera choisie suivant la teinte de la pierre en oeuvre, ou sera un peu plus foncée qu'elle.

Les pierres changées et/ou rapportées sur les bâtiments auront une profondeur de 15 cm minimum.

3 - Les mortiers et enduits

Pour les mortiers concernant les travaux à réaliser sur des bâtiments anciens, ne sera utilisée que de la Chaux Aérienne Eteinte Naturelle, encore appelée Chaux Grasse (C.A.E.B. norme N.F. 15510) batardée de Chaux Hydraulique Naturelle (S.H.N. norme N.F. 15310) et du sable de carrière, à l'exclusion de tout ciment.

Les murs en moëllons, destinés lors de leur construction à être enduits, devront le rester. Les murs en moëllons apparents, architecturalement et techniquement inadaptés au bâti ancien régional, sont interdits.

Il convient de conserver et restaurer les façades à pans de bois :

- consolider les bois en place avec des bois de récupération ou par procédé résine
- réaliser les remplissages en moëllonage, briques ou torchis
- réaliser les enduits soit sans creux ni saillie par rapport aux bois, soit de manière à masquer les bois, selon le caractère du pan de bois confirmé par l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le parement sera brossé à la brosse sèche à la fin du séchage ou lissé. Les enduits ne seront exécutés qu'après approbation par les services des Bâtiments de France d'un échantillon réalisé sur la façade concernée.

Aucune peinture ne pourra être appliquée sur ces enduits, les badigeons de chaux sont seuls autorisés sur les enduits et pans de bois, comme étant techniquement adaptés et de tradition historique.

Aucun objet étranger à l'architecture de l'immeuble par nature ou par destination, ou mobilier, ne pourra être apposé sur les façades.

4 - Nettoyage des façades

Les nettoyages ne seront exécutés qu'après avis de l'Architecte des Bâtiments de France et accord du Maire. Il ne sera pas fait de rava-brosse métallique, ni sablage à sec, ni chemin de fer, ni ponceuse, boucharde ou piochon.

5 - Baies

Tous les travaux de réparations ou d'aménagement intéressant une ouverture ancienne, porte, fenêtre, arcade, baie, devront être l'occasion de sa remise en état d'origine si l'immeuble ou son entourage en valent la peine, à condition que l'ouverture soit contemporaine à la construction.

Les piliers, têtes de murs, linteaux, arcades, arcs, voûtes devront être refaits avec des pierres d'origine.

Les encadrements de baie en pierre de taille, leur appareillage, leurs bossages, devront rester apparents ou recouverts d'un simple badigeon de chaux grasse, selon le cas, et sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Dans le cadre des immeubles, où un percement aurait été effectué à une époque postérieure à la construction d'origine et où il ne serait pas envisagé de reboucher cette ouverture, on laissera apparente la structure qui a permis ce percement sans le revêtir de matériau de camouflage, dans le cas où l'ouverture est contemporaine à la construction. Les décisions seront prises sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France et après analyse ponctuelle, au cas par cas"

6 - Revêtement de sol - Dallages

Les travaux concernant les revêtements de sol des cours et des passages publics feront l'objet d'une demande préalable.

Les matériaux contemporains compressés, de type "pavés béton" sont interdits, de même que les matériaux imitant d'autres matériaux.

7 - Toitures -

En règle générale, les toitures doivent être à faible pente, 25 à 30 % et réalisées selon des plans simples.

La couverture sera en tuiles canal de récupération (au moins pour les tuiles de "chapeau", les tuiles de rangs de "dessous" pouvant être neuves à crochets). Toutes les tuiles apparentes, notamment les faîtières, les tuiles d'égoût ou de rive, les génoises devront être des tuiles anciennes de récupération.

Les tuiles dites "romanes" seront refusées.

Les toitures en ardoise pourront être réhabilitées dans le même matériau.

Les toitures terrasses ne peuvent être acceptées que sur les ressauts ou galeries accessibles.

Quelques toitures présentent de fortes pentes : elles seront traitées en tuiles plates de couleur vieillie, et conserveront les tuiles anciennes de ce type récupérables.

Les lucarnes devront être réalisées dans les règles de l'Art et ne pas entraîner un remaniement du volume de la toiture par l'adjonction de chien assis.

8 - Chéneaux et descentes d'eau pluviale

Les chéneaux seront refaits à l'identique ou remplacés par un chéneau encastré dans la toiture.

Les descentes d'eau pluviale seront réunies, dans la mesure du possible, à l'aplomb du mitoyen et groupées deux à deux, si possible. Elles seront en zinc.

Tout rejet d'eaux ménagères dans les tuyaux d'eau pluviale est totalement proscrit.

Les avant-toits, les corniches, les génoises, épis de faîtage, crêtes et lambrequins décoratifs seront exécutés comme ils l'étaient dans les immeubles du même type. Les génoises préfabriquées vendues dans le commerce sont interdites. Les dauphins seront obligatoires.

9 - Cheminées

Elles seront restaurées et/ou refaites selon les modèles traditionnels régionaux : souches de section rectangulaires, exécution en pierre ou finition enduite à la chaux grasse, couronnement en briques ou en pierres de taille, protection sommitale en tuiles canal. Exclure les boisseaux préfabriqués.

Les gaines de fumées ou de ventilation seront groupées par catégories pour donner des souches de proportions importantes.

Les aspirateurs seront refusés.

Les tuyaux hors combles ne peuvent être acceptés, qu'ils soient de fonte, terre cuite, fibrociment, métal ou autre.

10 - Serrurerie - Ferronnerie

Les ouvrages anciens de serrurerie, balcons de fer forgé, grilles, garde-fous, etc. seront réparés. Les parties trop fortement endommagées seront refaites avec soin suivant leurs dispositions anciennes.

Les ouvrages nouveaux qui pourraient être nécessaires seront conçus en ferronnerie actuelle, mais en respectant les proportions des ferronneries anciennes tant dans la section des fers que dans la proportion des vides et des pleins. Ils seront en harmonie avec l'ensemble.

11 - Menuiseries

Les menuiseries des fenêtres, portes-fenêtres, volets seront en bois destinés à être peints (métal et PVC interdits).

Il conviendra d'adopter une teinte soutenue pour les menuiseries des XV et XVIèmes siècles. Les menuiseries postérieures seront peintes de couleur claire (blanc cassé ou gris).

Les portes cochères, portes d'immeuble et devantures commerciales en placard bois des XIXème et XXème siècles seront peintes de couleur soutenue, selon les directives de l'Architecte des Bâtiments de France.

En toutes circonstances, vernis et lazures sont totalement proscrits.

Dans le cas d'un remplacement, les types et les profils suivront les modèles de l'époque et seront en concordance avec le style de l'immeuble considéré.

12 - Les volets - Persiennes et autres ouvrages

Adapter des systèmes de fermeture conformes à l'époque du bâtiment :

- volets (intérieurs) pour les baies du XVème au XVIIIème siècle
- contrevents (extérieurs) pour certaines baies du XVIIIème, jusqu'au début du XXème siècle.

Conserver, entretenir et restaurer les loggias de bois des XVIIIème et XIX siècles.

Les volets roulants seront refusés sur les immeubles antérieurs au XIXè siècle.

Les persiennes métalliques ne seront tolérées que sur les immeubles postérieurs à 1880.

Les stores à l'italienne, en matière plastique ou métal, ainsi que les stores vénitiens sont proscrits à l'extérieur.

13 - Colorations

Le nettoyage fera revenir les différents tons doré-blond des pierres, selon leur origine, et celui des anciens enduits. L'analyse des anciens mortiers permettra de déterminer le ton et la composition précise des nouveaux mortiers.

Seuls, seront peints les éléments de ferronnerie et de menuiserie.

Toutes les qualités de peintures seront admises.

Toutes les couleurs vives sont prohibées.

14 - Vitrages

L'emploi des verres de couleur, du verre dépoli et des vitrages plastiques est proscrit ainsi que l'usage des verres gravés ou peints.

Sauf pour ce qui concerne les vitrages des devantures en placard bois des XIXème et XXème siècles, pour lesquelles différents types de verres (dépolis, sablés, gravés ou de couleur) ont été utilisés et sont donc à conserver et mettre en valeur. Les vitraux colorés correspondants au style des immeubles sur lesquels ils se trouvent, sont également à restaurer ou restituer afin de retrouver leur typologie d'origine.

15 - Ouvrages hors combles

A l'exclusion des lucarnes, tous les ouvrages hors combles sont proscrits.

Il ne sera autorisée qu'une antenne de télévision individuelle ou collective par immeuble.

16 - Pastiches - Ouvrages de style anachronique

L'imitation des modèles ou de procédés antérieurs à l'époque de construction de l'immeuble intéressé, constituant un anachronisme, ne pourra être autorisée.

Sont également proscrites :

- les imitations de matériaux, fausse pierre, pierre reconstituée, fausse brique, faux bois, pierre plaquée pelliculaire, sauf décor peint des devantures commerciales en placard bois des XIXème et XXème siècles. Le projet sera soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France ;
- les imitations de style étranger à BAZAS (en particulier le style dit "basque" ou "landais"),
- les imitations d'ouvrages de caractère rural.

17 - Division des immeubles

En cas de division d'un immeuble, l'unité de l'architecture dans son ensemble et dans ses détails sera obligatoirement conservée et restaurée.

18 - Fouilles

Le sous-sol des quartiers des secteurs anciens contient de nombreux vestiges. Les ouvrages nécessitant des terrassements importants devront être déclarés en précisant la date d'exécution des travaux, de façon à permettre la surveillance archéologique de l'opération.

Les découvertes soumises aux lois et règlements seront déclarées à Monsieur le Maire de BAZAS, sous couvert de Monsieur le Chef du Service Régional de l'Archéologie qui pourra ordonner les mesures conservatoires à prendre.

19 - Signalisation historique

La date de construction ainsi que l'ancienne dénomination des édifices présentant un intérêt historique, pourront être indiquées par des plaques apposées sur les façades.

Les plaques seront en pierre dure, de tonalité correspondante à celle de l'immeuble portant des caractères classiques suivant modèle approuvé.

20 - Marquises

Les coffrages, auvents, bandeaux saillants ne pourront être acceptés. En particulier, les marquises, toute avancée, tout balcon non prévus à l'origine de la façade de l'immeuble, seront proscrits.

21 - Toiles et tentes

Des toiles de tentes, bannes mobiles pourront être autorisées mais devront être fonction des baies existantes et s'inscrire dans l'architecture de l'immeuble. Les stores corbeille sont interdits.

Elles devront être exactement de mêmes couleurs, matières et formes pour un seul immeuble.

Il en sera de même pour les immeubles architecturaux ayant une unité. Elles devront être en toile bis clair place de la République, aux abords immédiats de la cathédrale, et dans les rues débouchant sur cette place

Ces bâches et tentes ne devront comporter aucune publicité, même sur le tombant.

Elles devront être dissimulées une fois roulées et leurs tombants ou lambrequins ne devront pas dépasser 40 cm. En dehors de la place de la Cathédrale et de la Rue du Mercadilh, ces bâches et tentes pourront comporter une publicité sur le tombant.

22 - Emprise sur la voie publique

Les emprises sur la voie publique devront correspondre au règlement général de voirie de la ville de Bazas. Elles feront l'objet d'un règlement de frais de voirie à la ville.

Les extensions de commerce sur la voie publique ne seront autorisées qu'exceptionnellement et à titre provisoire. Seuls des étals mobiles pourront être acceptés.

Les terrasses de café, restaurants, ne pourront comporter aucune clôture fixe ou mobile autre que des arbustes taillés ou fleurs grimpantes en caisse, qui devront pouvoir être déplacées facilement.

R.U. BAZAS

12/1985

11/1994

23 - Enseignes - éclairage - publicité

La dimension des caractères pourra faire l'objet de recommandations pour chaque cas particulier.

Seuls, les pharmacies et bureaux de tabac ou autres enseignes corporatives pourront garder leurs couleurs.

Les enseignes ne pourront exprimer que la raison sociale et la nature du commerce.

Il ne pourra être admis plus d'une enseigne par commerce. Les immeubles comprenant plusieurs commerces, ne pourront avoir plus d'une enseigne par trumeau.

Panneaux et plaques : les panneaux d'officiers ministériels ne sont pas soumis à cette réglementation.

Les plaques commerciales appliquées sur les façades ne pourront dépasser 12 dm². Elles ne devront pas être posées sur les moulures, sculptures, joints en creux, bossages, etc. des façades. Elles devront être en matériaux nobles : cuivre, acier inoxydable, aluminium massif, bronze, bois, marbre ou terre cuite et faire l'étude d'une proposition particulière.

Enseignes lumineuses : les enseignes lumineuses sont proscrites Place de la Cathédrale et dans les rues débouchant sur cette place.

25 - Les réseaux :

- Mettre en oeuvre tous les aménagements en prévoyant qu'à terme les réseaux seront enterrés : électricité, téléphone, eau, gaz, assainissement, éclairage public.

- Exécuter les branchements provisoirement en aérien, de manière à permettre un raccordement ultérieur par le sol, sans remettre en cause ni les installations, ni la qualité des travaux exécutés. Dissimuler ces réseaux par une peinture ou tout autre système.

- Enterrer toute traversée de rue ou de route et toute nouvelle ligne.

- Prévoir pour les raccordements électricité et de gaz les coffrets :

- soit extérieurs, placés en limite de propriété, encastrés sans dommage pour la structure de l'immeuble et munis d'une façade harmonisée avec le matériau de façade (portillon pierre ou châtaignier chaulé),

- soit placés dans des sas d'entrée, à condition qu'ils soient accessibles par les services distributeurs par un coffret à clef ou tout autre dispositif agréé.

- Exclure les coffrets apparents en applique ou semi-encastré.

ARTICLE UAz 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE UAz 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Clôtures

- Conserver ou utiliser les procédés de clôture traditionnels et adaptés à la logique architecturale et urbaine du lieu :
 - murs de pierre ou de moëllons enduits, avec un couronnement de pierre taillée, ou maçonnée en boudin, ou recouverts de tuiles
 - grilles de fer forgé
 - haies vives constituées d'essences locales (laurier, if, buis, troène, charmille...).

2 - Plantations

- Utiliser dans les jardins, de préférence des essences locales, pour les arbres et arbustes. Matérialiser les clôtures de mitoyenneté par des haies vives.
 - Intégrer pour les espaces publics, les plantations à un projet d'ensemble qui qualifie chaque espace en fonction de sa vocation, et utiliser des essences locales pour les arbres (tilleuls, platanes, charmes, etc.).
 - Conserver et confirmer pour les jardins, la hiérarchie existant entre le haut des remparts (agrément) et le pied des remparts (potagers).
 - Traduire cette hiérarchie dans le dessin et dans le choix des essences.

3 - Massifs boisés

- Conserver, entretenir et renouveler les plantations des massifs boisés et des allées plantées (allées de Fontarabie, allées Georges Clémenceau).
- Intégrer le cours du Maréchal Joffre, et le début du cours du Maréchal Foch, à un projet global de revalorisation des allées plantées.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UAz 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cas de reconstruction après sinistre, la nouvelle construction pourra conserver le même C.O.S. que celui du bâtiment détruit.

ARTICLE UAz 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Ce quartier péricentrique se situe au Nord et à l'Ouest du secteur ancien historique.

Dans cette zone agglomérée, y sera favorisée la construction des bâtiments en ordre continu et semi continu, à l'alignement.

Un sous secteur UBa, autorisera une densité moindre. Les constructions pourront être implantées en retrait à l'alignement ainsi qu'en discontinu.

Dans le secteur UBc, les constructions devront tenir compte du champ de visibilité de la cathédrale.

Un sous secteur UBz est prévu, dans lequel tout changement ici sera étudié avec attention. Ce secteur correspond au secteur historique élargi. Dans ce secteur, le Service Régional de l'Archéologie sera consulté sur les demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
3. En UBz : les démolitions sont soumises au permis de démolir dans tout le secteur.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis notamment :

- les constructions à usage d'habitation, sous réserves de l'article UB.2
- les constructions à usage hôtelier;
d'équipement collectif et sportif
de commerce et d'artisanat,
des bureaux et de services,
de stationnement
industrielles et entrepôts commerciaux
- les lotissements à usage d'habitation et les ensembles d'habitation,

- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous condition que toutes mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent,

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdits que :

- les constructions à usage d'habitation de type maison-mobile,
- les constructions à usage agricole,
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à des impératifs,
- les exploitations et ouvertures de gravières et de carrières.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation ou "assimilées" situées à l'intérieur des zones de nuisance de bruit des CD.932 et 655 indiquées sur le plan, si ces constructions ne respectent pas les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits des espaces extérieurs (arrêté ministériel du 6.10.1978).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les passages doivent présenter les caractéristiques suivantes : voie ne comprenant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m et dont la longueur dans le cas de passage en Lacune impasse est limitée à 50 m.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation publique, devront avoir une largeur minimale de 8 m d'emprise.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable (cf. dernier @ signalé important du chapitre II des annexes sanitaires).

2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Dans l'attente de la réalisation du réseau, les constructions ou installations devront diriger leurs eaux usées sur les dispositifs de traitement conformément aux exigences des textes et règlements en vigueur et éventuellement après une enquête hydrogéologique (pour plus de renseignements sur les exigences de l'autorité compétente, se reporter aux annexes sanitaires).

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités, est rigoureusement interdite dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux.

Les dispositions internes ces constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement qui sera obligatoire dès la réalisation de celui-ci.

Pour les lotissements et ensembles d'habitations où un assainissement individuel est autorisé temporairement, il doit être réalisé un réseau interne d'assainissement en attente, avec des caractéristiques qui permettent son raccordement au réseau public futur.

Eaux pluviales

Les constructions sont admises si le constructeur s'engage à réaliser, à sa charge, et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné par les services conseillers de la commune.

3 - Télévision

Un réseau d'antennes collectives doit si possible être prévu pour toute opération groupée.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Sans objet.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En UBz

Toute construction sera implantée à l'alignement.

En UBa, UB et UBc

Toute construction sera implantée soit à l'alignement, soit avec un recul de 4 m minimum, mesuré depuis l'alignement.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

1 - implantation par rapport aux limites latérales touchant une voie

En UBz : Toute construction doit être édifiée :

en ordre continu

C'est -à-dire contiguës aux 2 limites séparatives.

En UB et UBc : toute construction doit être édifiée:

soit en ordre continu

C'est-à-dire contiguës aux 2 limites séparatives

soit en ordre semi-continu

C'est-à-dire contiguës à une limite séparative de l'unité foncière touchant une voie, et à une distance, par rapport à l'autre limite séparative touchant la même voie, au moins égale à la hauteur du bâtiment (prise au faîtage), diminuée de 4 m sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

soit en ordre discontinu

C'est-à-dire que toute construction pourra être implantée à une distance (de toutes limites séparatives de l'unité foncière), égale à la hauteur du bâtiment, mesurée au faîtage diminuée de 4 m sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

En UBa :

soit en ordre semi-continu

C'est-à-dire contiguës à une limite séparative de l'unité foncière touchant une voie, et à une distance par rapport à l'autre limite séparative touchant la même voie au moins égale à la hauteur du bâtiment (prise au faîtage), diminuée de 4 m sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

soit en ordre discontinu

C'est-à-dire que toute construction pourra être implantée à une distance (de toutes limites séparatives de l'unité foncière), égale à la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage, diminuée de 4 m, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

2 - Implantation des constructions par rapport aux limites ne touchant pas une voie

Toute construction pourra être implantée à une distance des limites séparatives ne touchent pas une une voie, égale à la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage, diminuée de 4 m, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

3 - Extension des bâtiment existant

R.U. BAZAS
12/1985
11/1994

En cas d'extension de bâtiment existant, il pourra être dérogé aux dispositions de cet article sur justifications techniques ou architecturales.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Aucune prescription n'est imposée.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

80 % maximum.

Dans le cas de reconstruction après sinistre, la nouvelle construction pourra conserver la même emprise que celle du bâtiment détruit.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments ne pourra être supérieure à 4 niveaux sur rez-de-chaussée (soit R + 4).

En cas de reconstruction après sinistre, la nouvelle construction pourra conserver la même hauteur que celle du bâtiment détruit.

ARTICLE UB 11 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

L'aspect des constructions sera basé sur la typologie du bâtiment, selon qu'il est ancien, ou contemporain.

Corps de règle général :

- Les constructions chercheront à s'intégrer à l'environnement existant.
- Les couvertures seront en tuiles creuses de Gironde, dites canal de ton "vieilli".
- Les couleurs vives sont interdites en façade.

En UBc

- Les constructions chercheront à s'intégrer à l'environnement existant notamment du fait de la vue sur la cathédrale ; devront permettre la visibilité de la cathédrale et s'harmoniseront aux couleurs et matériaux environnants.
- Les enduits blancs sont interdits.
- Les toitures (pente obligatoirement comprise entre 25 et 40 %) seront couvertes de tuiles creuses de gironde de teinte claire.

En UBz

Toute construction ou installation autorisée devra respecter le caractère historique du secteur. Les prescriptions d'aspect seront identiques aux prescriptions indiquées pour la zone historique UAZ, article UAZ.11

Reseaux

En UBz

- Mettre en oeuvre tous les aménagements en prévoyant qu'à terme les réseaux seront enterrés : électricité, téléphone, eau, gaz, assainissement, éclairage public.
- Exécuter les branchements provisoirement en aérien, de manière à permettre un raccordement ultérieur par le sol, sans remettre en cause ni les installations, ni la qualité des travaux exécutés. Dissimuler ces réseaux par une peinture ou tout autre système.
- Enterrer toute traversée de rue ou de route et toute nouvelle ligne.
- Prévoir pour les raccordements électricité et de gaz les coffrets :
 - soit extérieurs, placés en limite de propriété, encastrés sans dommage pour la structure de l'immeuble et munis d'une façade harmonisée avec le matériau de façade (portillon pierre ou châtaignier chaulé),
 - soit placés dans des sas d'entrée, à condition qu'ils soient accessibles par les services distributeurs par un coffret à clef ou tout autre dispositif agréé.
- Exclure les coffrets apparents en applique ou semi-encastré.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Pour les constructions à usage collectif, le stationnement se fera en dehors du Domaine public.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Clotûres

- Conserver ou utiliser les procédés de clôture traditionnels et adaptés à la logique architecturale et urbaine du lieu :
 - murs de pierre ou de moëllons enduits, avec un couronnement de pierre taillée, ou maçonnée en boudin, ou recouverts de tuiles
 - grilles de fer forgé
 - haies vives constituées d'essences locales (laurier, if, buis, troène, charmille...).

2 - Plantations

- Utiliser dans les jardins, de préférence des essences locales, pour les arbres et arbustes. Matérialiser les clôtures de mitoyenneté par des haies vives.
- Intégrer pour les espaces publics, les plantations à un projet d'ensemble qui qualifie chaque espace en fonction de sa vocation, et utiliser des essences locales pour les arbres (tilleuls, platanes, charmes, etc.).
- Conserver et confirmer pour les jardins, la hiérarchie existant entre le haut des remparts (agrément) et le pied des remparts (potagers).
- Traduire cette hiérarchie dans le dessin et dans le choix des essences.

R.U. BAZAS

12/1985

11/1994

- Conserver, entretenir et renouveler les plantations des massifs boisés et des allées plantées (allées de Fontarabie, allées Georges Clémenceau).
- Intégrer le cours du Maréchal Joffre, et le début du cours du Maréchal Foch, à un projet global de revalorisation des allées plantées.

3 - Massifs boisés

- Conserver, entretenir et renouveler les plantations des massifs boisés et des allées plantées (allées de Fontarabie).
- Intégrer le cours du Maréchal Joffre, et le début du cours du Maréchal Foch, à un projet global de revalorisation des allées plantées.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé :

En UB, UBz et UBc

En ordre continu et semi continu à 1,5 en ordre discontinu à 0,80.

En UBa

A 0,80

Dans toutes les zones

En cas de reconstruction après sinistre, la nouvelle construction pourra conserver le même COS que celui du bâtiment détruit.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

En UB, UBz et UBc

Le dépassement du COS est autorisé en cas de reconstruction en ordre continu, semi-continu jusqu'à 2,5 et ceci lorsque l'application des autres règles ci-dessus rend possible l'édification d'une surface de plancher supérieure à celle obtenue par le COS. Une participation financière conformément aux articles L.332 et R.332 du Code de l'Urbanisme sera demandée.

En UBa

Il n'est pas autorisé de dépassement de COS.

Pour toutes les zones

En cas de reconstruction après sinistre et en vertu de l'article UB.14, un dépassement de COS sera autorisé à concurrence de celui du bâtiment démoli.

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Zone à faible densité correspondant à une urbanisation de type individuel avec prédominance sous forme de lotissements.

Les constructions s'implanteront en semi continu ou en discontinu.

Zone UDb : densité plus forte : secteur de l'ENCLOS.

Zone UDc : zone de protection de site/vue sur la cathédrale : ceci concerne le secteur de COULOUMEY.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis notamment, sous réserve des dispositions de l'article UD.2

- les constructions à usage d'habitation,
hôtelier,
d'équipement collectif et sportif
de commerce et d'artisanat,
de bureaux et de services,
de stationnement
- les lotissements à usage d'habitation et les ensembles d'habitation,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous condition que toutes mesures soient prises pour assurer, dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent,
- l'extension des constructions existantes.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ne sont interdits que :

Toutes zones

- les constructions à usage d'habitation type "maison mobile",
industriel,
d'entrepôts commerciaux,
agricole,
- les lotissements à usage d'activité,
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravaning,
- les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs,
- les exploitations et ouvertures de gravières et de carrières.

Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des zones de nuisance de bruit du CD.932 et de sa déviation et du CD.655 indiquées sur le plan si ces constructions ne respectent pas les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits des espaces extérieurs (arrêté ministériel du 6.10.1978).

En UDC

- les constructions qui, par leur emplacement ou leur dimension, portent atteinte au champ de visibilité de la cathédrale.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les passages doivent présenter les caractéristiques suivantes : voie ne comprenant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m et dont la longueur dans le cas de passage en Lacune impasse est limitée à 50 m.

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation publique, devront avoir une emprise minimale de 8 m.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable (cf. dernier @ signalé important du chapitre II des annexes sanitaires).

2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée par des canalisations souterraines ou réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Dans l'attente de la réalisation du réseau, les constructions ou installations devront diriger leurs eaux usées sur les dispositifs de traitement conformément aux exigences des textes et règlements en vigueur et éventuellement après une enquête hydrogéologique (pour plus de renseignements sur les exigences de l'autorité compétente, se reporter aux annexes sanitaires).

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités est rigoureusement interdite dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux.

Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement qui sera obligatoire dès la réalisation de celui-ci.

Pour les lotissements et ensembles d'habitations où un assainissement individuel est autorisé temporairement, il doit être réalisé un réseau interne d'assainissement en attente, avec des caractéristiques qui permettent son raccordement au réseau public futur.

Eaux pluviales

Les constructions sont admises si le constructeur s'engage à réaliser, à sa charge, et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné par les services conseillers de la commune.

3 - Electricité - Téléphone

Pour les opérations groupées : la création, l'extension et les renforcements des réseaux, ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés en souterrain ou en câbles torsadés, scellés le long des façades de la manière, la moins apparente possible.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Sans objet.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux C.D.

Toute construction sera implantée à une distance minimale :

- en agglomération de 6 m par rapport aux C.D. comptés depuis l'alignement,
- hors agglomération de 35 m par rapport aux C.D. 932, 655 comptés depuis l'axe,
20 m par rapport à l'axe des autres C.D.
50 m par rapport à l'axe de la déviation.

Par rapport aux chemins ruraux et voies communales

Toute construction sera implantée à une distance minimale de 4 m par rapport aux C.R. ou V.C. comptés depuis l'alignement.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

1 - Par rapport aux limites séparatives touchant une voie

Soit en ordre semi continu

C'est-à-dire contiguës à une limite séparative du terrain touchant une voie et à une distance par rapport à l'autre limite séparative touchant la même voie, au moins égale à la hauteur du bâtiment (prise au faîtage) diminuée de 4 m, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

Soit en ordre discontinu

C'est-à-dire que toute construction pourra être implantée à une distance de toutes limites séparatives du terrain égale à la hauteur du bâtiment, mesurée au faîtage, diminuée de 4 m, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

2 - Par rapport aux autres limites séparatives

Toute construction pourra être implantée à une distance des limites séparatives du terrain, égale à la hauteur du bâtiment, mesurée au faîtage, diminuée de 4 m, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

3 - Cas particulier

Les annexes pourront s'implanter soit sur limite de propriété soit à 4 m minimum de cette limite.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus grande d'entre elles, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En zone UD et UDC

L'emprise au sol sera de 30 % maximum

En zone UDb

L'emprise au sol sera de 50 % maximum.

Dans toutes zones

En cas de reconstruction après sinistre, la nouvelle construction pourra conserver la même emprise que celle du bâtiment démoli.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions sera de un niveau sur rez-de-chaussée : soit R + 1.

En cas de reconstruction après sinistre la nouvelle construction pourra conserver la même hauteur que celle du bâtiment détruit.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect des constructions sera basé sur la typologie du bâtiment, selon qu'il est ancien ou contemporain.

En UD et UDb

- Les constructions chercheront à s'intégrer à l'environnement existant.
- Les constructions seront couvertes en tuiles creuses de Gironde, dites canal, ou tuiles canal romanes.
- Les couleurs vives sont interdites.

En UDC

- Les constructions chercheront à s'intégrer à l'environnement existant notamment du fait de la vue sur la cathédrale.
- Les enduits clairs sont interdits, ils seront de ton pierre soutenu, référence "pierre de Gironde".
- Les toitures (pente obligatoirement comprise entre 25 et 40 %) seront couvertes de tuiles creuses de Gironde de ton vieilli.

En UD, UDc, UDb

Les matériaux utilisés pour la construction et l'annexe autorisée devront être identiques à ceux de la construction principale.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assurée en dehors des voies publiques (l'aire d'évolution et des stationnement nécessite 25 M² par véhicule).

Notamment : pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25 en UD et UDc.

En UDb, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,80.

En cas de reconstruction après sinistre, la nouvelle construction pourra conserver le même COS que celui du bâtiment détruit.

ARTICLE UD 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Il n'est pas autorisé de dépassement de C.O.S.

Dans le cas de reconstruction après sinistre, et en cas de dépassement de COS, celui-ci sera autorisé jusqu'à concurrence maximale de celui du bâtiment détruit.

R.U. BAZAS
12/1985
09/1986
03/1994

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Zone à densité très faible qui s'urbanise sous forme d'habitations isolées ou d'ensemble d'habitations individuelles.

Les bâtiments seront construits obligatoirement en ordre discontinu secteurs : TCHA - TCHIC - TRESSOS et BARRAOU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitation,
d'équipement collectif et sportif
de commerce et d'artisanat,
de bureaux et de services,
de stationnement
industrielles et entrepôts commerciaux
- les lotissements à usage d'habitation,
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration indispensables à la vie de la zone, à condition que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire, la protection du milieu dans lequel elles s'implantent,
- les constructions à usage agricole.
- les terrains de camping et de caravaning.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non admises à l'article UE.1 sont interdites et notamment :

- les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des zones de nuisance de bruit du CD.932 (déviation) indiquées sur le plan si ces constructions ne respectent pas les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits des espaces extérieurs (arrêté ministériel du 6.10.1978).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les passages doivent présenter les caractéristiques suivantes : voie ne comprenant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m et dont la longueur dans le cas de passage en Lacune impasse est limitée à 50 m.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée au réseau public (cf. dernier @ signalé important du chapitre II des annexes sanitaires).

2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Dans l'attente de la réalisation du réseau, les constructions ou installations devront diriger leurs eaux usées sur les dispositifs de traitement conformément aux exigences des textes et règlements en vigueur et éventuellement après une enquête hydrogéologique (pour plus de renseignements sur les exigences de l'autorité compétente, se reporter aux annexes sanitaires).

Eaux pluviales

Les constructions sont admises si le constructeur s'engage à réaliser, à sa charge, et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera, à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné par les services conseillers de la commune.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Aucun morcellement ne doit avoir pour effet de créer de terrain destinés à la construction dont la superficie sera inférieure à 2 000 m².

R.U. BAZAS
12/1985
07/1990
03/1994
11/1994

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction devra être implantée à une distance minimale :

- de 15 m par rapport au C.R. et V.C. comptés depuis l'alignement,
- de 20 m par rapport au C.D. comptés depuis l'axe,
- de 50 m par rapport à l'axe de la déviation.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

Cas général

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Annexes

Elles pourront s'implanter soit sur limite de propriété soit à 4 m minimum de cette limite.

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Une distance de 4 m minimum devra être respectée entre tous bâtiments.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions sera de 20 % maximum.

En cas de reconstruction après sinistre, la nouvelle construction pourra conserver la même emprise que celle du bâtiment démolé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions sera d'un étage sur rez-de-chaussée (soit R + 1).

En cas de reconstruction après sinistre, la nouvelle construction pourra conserver la même hauteur que celle du bâtiment détruit.

ARTICLE UE 11 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

L'aspect des constructions sera basé sur la typologie du bâtiment, selon qu'il est ancien ou contemporain.

Les constructions chercheront à s'intégrer à l'environnement existant.

R.U. BAZAS
12/1985
07/1990
03/1994
11/1994

Les constructions seront couvertes en tuile creuses de Gironde appelées tuiles canal, ou tuile canal romanes.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement se fera obligatoirement en dehors du Domaine Public (2 places de stationnement par logement devront être aménagées sur le terrain).

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'implantation des constructions devra préserver au minimum les plantations existantes;

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol sera de 0,15 maximum.

En cas de reconstruction après sinistre, la nouvelle construction pourra conserver le même COS que celui du bâtiment détruit.

ARTICLE UE 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Le dépassement de COS n'est pas autorisé.

En application de l'article UE.14, en cas de reconstruction après sinistre, un dépassement de COS sera autorisée jusqu'à concurrence maximale de celui du bâtiment détruit.

ZONE UG

CARACTERE DE LA ZONE

Zone d'équipement collectif, terrains appartenant pour la quasi totalité à des collectivités publiques.

Une zone UGc est créée : protection de vue sur la cathédrale.

Une zone UGs est créée : elle réserve cette zone aux équipements sportifs et de loisirs liés à la nature.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admis que :

en UG

- les constructions à usage collectif et sportif ainsi que les constructions d'accompagnement telles qu'habitation, liées à ces constructions, installations techniques, les bureaux et services
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration indispensables à la vie de la zone, à condition que toutes mesures soient prises pour assurer dans le cadre réglementaire la protection du milieu dans lequel elles s'implantent,
- l'extension des constructions existantes,
- les campings et de caravanages.

en UGc

- les mêmes occupations et utilisations du sol que celles ci-dessus, si elles ne portent pas atteinte au champ de visibilité de la cathédrale.

R.U. BAZAS
12/1985
11/1994
en UGs

- les constructions et installations à usage sportif et de loisirs, liés à la nature.

ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisation des sols non mentionnées à l'article UG.1 sont interdites et notamment :

- les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à des impératifs techniques,
- les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des zones de nuisance de bruit du CD.932 et de sa déviation et du CD.655 indiquées sur le plan si ces constructions ne respectant pas les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits des espaces extérieurs (arrêté ministériel du 6.10.1978).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE UG 3 - ACCES ET VOIRIE

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 voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

ARTICLE UG 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction devra être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable (cf. dernier @ signalé important du chapitre II des annexes sanitaires).

2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Dans l'attente de la réalisation du réseau, ces constructions devront diriger leurs eaux usées sur les dispositifs de traitement conformément aux exigences des textes et réglementation en vigueur et éventuellement après une enquête hydrogéologique (pour plus de renseignements sur les exigences de l'autorité compétente, se reporter aux annexes sanitaires). L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités est rigoureusement interdite dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux. Les dispositifs internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau public d'assainissement qui sera obligatoire dès la réalisation de celui-ci.

Eaux pluviales

Toute construction ne devra pas empêcher le libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE UG 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Sans objet.

ARTICLE UG 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction pourra être implantée :

- soit à l'alignement,
- soit avec un recul minimum de 4 m mesuré depuis l'alignement.

ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

Toute construction ou installation nouvelle pourra être implantée à une distance minimale de 4 m mesurée depuis les limites séparatives.

ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Aucune prescription n'est imposée.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UG 11 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions chercheront à s'intégrer à l'environnement existant, la protection de vue sur la cathédrale sera maintenue notamment au UGc.
- L'aspect des constructions sera basé sur la typologie du bâtiment, selon qu'il est ancien ou contemporain.
- Créer un écran végétal d'essences arbustives locales pour masquer les abattoirs depuis la route.

ARTICLE UG 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues au maximum.

Les espaces libres doivent être aménagés.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UG 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

R.U. BAZAS
12/1985
09/1986
11/1994

ZONE UY

CARACTERE DE LA ZONE

Zone destinée à accueillir des activités de type artisanal, industriel, commercial, ainsi que les stations services, et bâtiments d'intérêt public.

Un secteur UYz réserve l'occupation aux activités liées aux risques technologiques présents sur le site.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admis que :

- les constructions à usage : - artisanal, industriel et commercial à condition qu'elles prennent toute mesure pour éviter d'apporter des nuisances dans le secteur.
 - de services, de bureaux et d'hôtels,
- les maisons à usage d'habitation nécessaires au gardiennage, à la surveillance,
- les stations services,
- les bâtiments d'intérêt public.

En secteur UYz :

- les mêmes occupations sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à l'activité existante sur le site.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UY.1 sont interdites et notamment :

- les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité industrielle, artisanale, et commerciale,
- les constructions à usage agricole,
- l'ouverture et l'exploitation des gravières et des carrières,

- les caravanes isolées,
- les constructions à usage d'habitation de type "maison -mobile",
- les affouillements et exhaussements des sols ne répondant pas à des impératifs techniques,
- les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des zones de nuisances de bruit du CD.936 et de sa déviation et du CD.655 indiquées sur le plan si ces constructions ne respectent pas les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits des espaces extérieurs (arrêté ministériel du 6.10.1978).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les passages doivent présenter les caractéristiques suivantes : voie ne comprenant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable - Electricité - Gaz - Téléphone

Les constructions devront se brancher aux réseaux publics (cf. dernier @ signalé important du chapitre II des annexes sanitaires).

2 - Assainissement

Eaux usées

Les eaux usées devront être traitées avant d'être rejetées, en respectant les règles sanitaires départementales. Dans le cas où le réseau d'assainissement serait réalisée, le branchement sera obligatoire.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositifs réglementaires en vigueur. L'avis de l'autorité sanitaire devra être recueilli au préalable.

R.U. BAZAS
12/1985
09/1986
07/1990
03/1994

Eaux pluviales

Elles devront être collectées par les caniveaux bordant les voies. Dans le cas où le réseau d'assainissement d'eau pluviale serait réalisé, le branchement sera obligatoire.

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Les terrains devant supporter des industries ne pourront avoir une superficie inférieure à 5 000 m².

Les terrains devant supporter des constructions à usage artisanal ou commercial ne pourront avoir une superficie inférieure à 3 000 m².

ARTICLE UY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toutes constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UY.1 devront être implantées à une distance minimale à compter de l'axe :
 - 10 m par rapport au chemin ruraux et voies communales,
 - 20 m par rapport aux chemins départementaux autres que les CD 932 et 655 et la déviation du CD 932,
 - 35 m par rapport aux CD.932 et 655
 - 50 m par rapport à la déviation du CD.932.

- Toutes les autres constructions devront respecter un recul minimum de :
 - 25 m par rapport à l'axe des CD.932 et 655
 - 40 m par rapport à l'axe de la déviation du CD.932,
 - 20 m par rapport à l'axe des autres CD,
 - 10 m par rapport à l'axe des chemins ruraux et voies communales.

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

Constructions à usage d'habitation ou de bureaux (autorisées à l'article UY.1) :

Toute construction devra être implantée à une distance minimale, vis-à-vis des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée au faîtage, diminuée de 4 m sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

Pour toutes les autres constructions :

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 4 m. vis-à-vis des limites séparatives, et de 8 m. entre bâtiments d'une unité foncière voisine.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

La distance séparant les constructions sur un même terrain ne pourra être inférieure à 4 m.

R.U. BAZAS
12/1985
07/1990
03/1994
11/1994

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 70 % de la superficie des terrains.

En cas de reconstruction après sinistre, la nouvelle construction pourra conserver la même emprise que celle du bâtiment détruit.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments n'excédera pas :

- la distance qui sépare les bâtiments de la limite fixée pour l'implantation des constructions de l'autre côté de la voie,
- le double de la distance qui sépare ces bâtiments de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, la nouvelle construction pourra conserver la même hauteur que celle du bâtiment détruit.

ARTICLE UY 11 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites les constructions de caractère trop précaire ou inesthétiques, ainsi que celles portant atteinte au milieu environnant et/ou champ de visibilité sur la cathédrale.

Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que la tôle ondulée d'acier galvanisé en couverture ou en bardage. Les plaques ondulées de fibro ciment en couverture seront si possible de teinte verte pour un projet industriel d'entrepôt ou artisanal.

Les clôtures sur les limites séparatives seront constituées par un grillage tordu sur des poteaux en béton : elles auront une hauteur de 1,50 m.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement devra être prévu en dehors des voies publiques.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement seront plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet pour les constructions à usage industriel, artisanal, commercial et hôtels.

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas excéder 300 m² de surface de plancher hors oeuvre.

En cas de reconstruction après sinistre, la nouvelle reconstruction pourra conserver la même surface de plancher hors oeuvre nette.

ARTICLE UY 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

R.U. BAZAS
12/1985
09/1986
03/1994
11/1994

ZONE I NA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone I NA est une zone naturelle peu ou pas équipée dans laquelle des constructions ou des opérations d'une certaine importance peuvent être autorisées sous conditions spéciales.

La forme urbaine de cette zone sera semblable à celle de la zone UD.

Un secteur I NAa est prévu au Sud Ouest du bourg en limites avec le lotissement Tchac-Tchic et Cocut. La forme urbaine de cette zone sera semblable à celle de la zone UE.

Un secteur I NAb couvre trois écarts. La superficie des lots autorisée sera plus importante qu'en I NA.

Un secteur I NAc est créé : protection du site vis-à-vis de la cathédrale.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

1. L'édification des clôtures, autre que celles nécessaires à l'exploitation agricole, est soumise à déclaration,
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE I NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admis que :

Pour toutes les zones

- la réfection des bâtiments existants,
- l'agrandissement des constructions existantes,
- les installations classées soumises à autorisation (à l'exclusion des dépôts de ferraille et de vieux véhicules en vue de la récupération, des installations d'élimination de déchets, etc.) et à déclaration compatibles avec le caractère de la zone, sous réserve que toutes mesures soient prises pour assurer la protection du milieu dans lequel elles sont implantées,
- les affouillements et exhaussements de sol nécessités pour des raisons techniques de construction,
- les équipements et installations techniques,
- les annexes (type garage) des constructions existantes.

Pour I NAa et I NAc

- par anticipation sur l'urbanisation future, les lotissements, les ensembles d'habitations et les constructions à usage d'habitation et celles destinées aux équipements, aux services et aux commerces qui y sont liés,

Sous réserves

- qu'elles appartiennent à un lotissement ou à un groupe d'habitation portant sur au moins 2 hectares,
- que le programme et le plan d'aménagement de l'opération aient, après consultation des éventuels services et commissions compétents, recueilli l'avis favorable du Maire de la Commune,
- que les charges internes à l'opération ; celles aggravant la desserte par les réseaux existants dans la zone et celles nécessitées pour la raccorder soient prises en charge par le pétitionnaire.
- que le projet ne compromette pas l'urbanisation future de ce secteur.

La clause des 2 ha minimum ne sera pas opposée, lorsque le regroupement des unités foncières constructibles du secteur n'atteint pas ce seuil. Dans ce cas-là, la demande d'occupation du sol devra porter sur l'ensemble des unités foncières constructibles et disponibles du secteur.

En zone I NAb

- les constructions à usage d'habitation isolées ou incluses dans un lotissement sous réserve que le constructeur prenne à sa charge la réalisation des équipements ou les travaux aggravant dans le secteur la desserte par les équipements et réseaux,
- les installations et constructions à usage agricole.

En zone I NAc

- les constructions devront prendre en compte le champ de visibilité de la cathédrale.

ARTICLE I NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article I.NA.1 sont interdites et notamment :

Pour toutes les zones

- les constructions à usage d'habitation; ne répondant pas aux prescriptions de l'article I NA.1,
- les lotissements de toute nature non admis en I NA.1,
- les établissements artisanaux et industriels, les entrepôts et les dépôts,
- les installations classées soumises à autorisation et à déclaration non admises en I NA.1,
- l'ouverture des terrains de camping et de stationnement de caravanes ainsi que le stationnement isolé en dehors d'un terrain aménagé,
- les constructions à usage de tourisme et de loisir.

Les installations et travaux divers

- parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouvertes au public,

- aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et aires d'exposition et de vente de caravanes susceptibles de contenir au moins 10 unités,
- affouillements et exhaussements de sol (si superficie supérieure ou égale à 100 m² et hauteur ou profondeur supérieure ou égale à 2 m),
- les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des zones de nuisance de bruit du CD.932, de la déviation et du CD.655 indiquées sur le plan si ces constructions ne respectent pas les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits des espaces extérieurs (arrêté ministériel du 6.10.1978),
- les constructions portant atteinte au milieu environnant et notamment au champ de visibilité sur la cathédrale,
- seulement pour les I NA, I NAa et I NAc : les installations et constructions à usage agricole.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NA 3 - ACCES ET VOIRIE

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 voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile (voie d'au moins 3,50 m de largeur ne comportant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche inférieur à 3,50 m de hauteur).

Les voies publiques ou privées à créer, destinées à être ouvertes à la circulation publique, devront avoir une emprise minimale de 8 m.

ARTICLE I NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau

Toute construction devra être raccordée au réseau public de distribution en eau potable (cf. dernier @ signalé important du chapitre II des annexes sanitaires).

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle dans le cadre de lotissement ou d'ensemble d'habitation devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

R.U. BAZAS
12/1985
09/1986
11/1994

Dans l'attente de ces réseaux, et aussi pour les constructions isolées :

- un assainissement individuel peut être autorisé conformément aux exigences des textes et règlements en vigueur et éventuellement après une enquête hydrogéologique (pour plus de renseignements sur les exigences de l'autorité compétente, se reporter aux annexes sanitaires),
- un réseau d'assainissement interne sera installé en attente sous voirie des lotissements ou groupes d'habitations. Les dispositions internes des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur à ce réseau dès que celui-ci sera opérationnel (raccordé sur la station d'épuration).
- l'évacuation dans les fossés des eaux et matières usées, même traitées, est interdite.

3 - Electricité - Téléphone

Pour toutes les voies nouvelles (voies publiques ou privées communes, voirie de lotissement, d'ensemble d'habitations...), les réseaux d'électricité et les téléphones doivent être réalisés si possible en souterrain.

ARTICLE I NA 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Sous réserve de l'article I NA.1 :

En zones I NA et I NAc

Sans objet.

En zones I NAb et I NAc

Aucun morcellement ne doit avoir pour effet de créer des terrains constructibles dont la superficie soit inférieure à 1 500 m².

ARTICLE I NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport aux C.D.

Toute construction sera implantée à une distance minimale :

- en agglomération de 6 m par rapport aux C.D. comptés depuis l'alignement,
- hors agglomération de 35 m par rapport à l'axe des C.D.932 et 655
20 m par rapport à l'axe des C.D.
50 m par rapport à l'axe de la Déviation.

Par rapport aux chemins ruraux et voies communales

Toute construction sera implantée à une distance minimale de 4 m par rapport aux C.R. ou V.C. comptés depuis l'alignement.

ARTICLE I NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

En I NA strict et en I NAc :

1 - Par rapport aux limites latérales touchant une voie

Les constructions seront édifiées :

soit en ordre semi-continu

C'est-à-dire contiguës à une limite séparative du terrain touchant une voie, et à une distance, par rapport à l'autre unité séparative touchant la même voie, au moins égale à la hauteur du bâtiment (prise au faîtage), diminuée de 4 m sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

soit en ordre discontinu

C'est-à-dire que toute construction pourra être implantée à une distance de toutes limites séparatives du terrain, égale à la hauteur du bâtiment, mesurée au faîtage diminuée de 4 m sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

2 - Par rapport aux autres limites séparatives

Toute construction pourra être implantée à une distance des limites séparatives du terrain, égale à la hauteur du bâtiment mesurée au faîtage, diminuée de 4 m, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

3 - Cas particulier

Pour les terrains dont la superficie est inférieure à 1000 m², une annexe pourra être implantée en fonds de terrain sur 2 limites séparatives maximum.

Pour les terrains dont la superficie est supérieure ou égale à 1000 m², l'annexe doit être soit implantée en fonds de terrain, à 4 m minimum de toutes limites séparatives, soit incorporée au bâtiment principal.

En zone I NAa et I NAb :

- Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 4 m par rapport aux limites séparatives.
- les annexes pourront s'implanter soit sur limites séparatives soit à 4 m. minimal de la limite sépartive.

ARTICLE I NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Sous réserve des articles précédents :

En I NA est strict et I NAc

R.U. BAZAS
12/1985
11/1994

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la plus grande d'entre elles, sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

En I NAa et I NAb

Une distance minimale de 4 m devra être respectée entre tous bâtiments.

ARTICLE I NA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En I NA

L'emprise au sol des constructions sera de 15 % maximum.

En I NAa, I NAb et I NAc

L'emprise au sol des constructions sera de 20 % maximum.

Pour toutes les zones : en cas de reconstruction après sinistre, la nouvelle construction pourra conserver la même emprise que celle du bâtiment détruit.

ARTICLE I NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions sera de un niveau sur rez-de-chaussée soit R + 1.

En cas de reconstruction après sinistre, la nouvelle construction pourra conserver la même hauteur que celle du bâtiment détruit.

Les annexes en limites séparative ne pourront avoir une hauteur supérieure à 3,50.

ARTICLE I NA 11 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

- L'aspect des constructions sera basé sur la typologie du bâtiment, selon qu'il est ancien ou contemporain.

- Toutes les constructions autorisées chercheront à s'intégrer à l'environnement existant ; elles seront recouvertes en tuiles creuses de Gironde appelées tuiles canal, ou en tuile canal romanes.

- Les bâtiments anciens et leurs agrandissements éventuels conserveront leur couverture d'origine. Les tuiles canal anciennes seront conservées et mélangées aux tuiles canal neuves rajoutées de manière aléatoire ; on veillera à ne former aucun "motif décoratif" avec ces tuiles neuves : rayures, obliques, etc., sont interdits. Il est souhaitable de conserver et réparer selon l'existant les ouvrages de finition tel que : génoises, épis de faitage, etc. (les génoises préfabriquées industrielles sont interdites). Les menuiseries de ces bâtiments seront peintes sur le modèle des bâtiments anciens de ce secteur rural.

Les couleurs vives, le blanc pur et les lazures sont interdits. Les matériaux utilisés pour les annexes devront être identiques à ceux de la construction principale.

- Les constructions et installations de type dépendance agricole, hangar, etc., seront refaites ou agrandies en harmonie avec le bâti traditionnel.

R.U. BAZAS
12/1985
07/1990
03/1994
11/1994

- Les imitations de matériaux sont interdits.
- Les clôtures seront constituées par un grillage tordu sur des poteaux bois ou béton : elles auront une hauteur de 1,50 m. maximum.

En I NAc

- Les constructions chercheront à s'intégrer à l'environnement existant notamment du fait de la vue sur la cathédrale ; devront permettre la visibilité de la cathédrale et s'harmoniseront aux couleurs et matériaux environnants.
- Les enduits blancs sont interdits.
- Les toitures (pente obligatoirement comprise entre 25 et 40 %) seront couvertes de tuiles creuses de gironde de teinte claire.

ARTICLE I NA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assurée en dehors des voies publiques (l'aire d'évolution et de stationnement nécessite 25 m² par véhicule).

Notamment : pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement doivent être aménagées sur la propriété.

ARTICLE I NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues au maximum ; l'implantation des constructions doit être choisie de façon à limiter la destruction de la couverture végétale existante.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est limité :

En I NA
0,25

En INAa
à 0,15

En I NAb et I NAc
à 0,15

R.U. BAZAS
12/1985
07/1990
03/1994

Dans le cas de lotissement ou de groupe d'habitation, le Cahiers des Charges pourra définir des COS différents pour chacune des parcelles créées, dans la limite des possibilités globales découlant de la zone sans pouvoir toutefois dépasser un COS parcellaire égal à 1.

Pour toutes les zones : en cas de reconstruction après sinistre, la nouvelle construction pourra conserver le COS du bâtiment démoli.

Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements scolaires sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

ARTICLE I NA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Il n'est pas prévu de dépassement du COS.

En cas de reconstruction après sinistre et en respect de l'article I NA 14, le dépassement de COS est autorisé à concurrence de celui de bâtiment détruit.

R.U. BAZAS
12/1985
09/1986
03/1994

ZONE I NAY

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle, peu ou pas équipée destinée à accueillir à court ou moyen terme des activités de type artisanal, industriel et commercial.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL -

Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE I NAY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admis que :

- sous réserves que le projet ne compromette pas l'occupation future de la zone :
- que les opérations soient raccordables aux divers réseaux communaux,
- que les équipements internes à l'opération et aux nécessités pour le raccordement aux divers réseaux publics existants soient pris en charge par le pétitionnaire.
- les constructions à usage :
 - artisanal, industriel et commercial à condition qu'elles prennent toute mesure pour éviter d'apporter des nuisances dans le secteur,
 - de services et de bureaux,
- les maisons à usage d'habitation nécessaires au gardiennage, à la surveillance,
- les stations services,
- les bâtiments d'intérêt public.

ARTICLE I NAY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article I.NAY.1 sont interdites et notamment :

- les constructions à usage d'habitation non liées à l'activité industrielle, artisanale et commerciale,
- les constructions à usage agricole,
- l'ouverture et l'exploitation des gravières et des carrières,
- les caravanes isolées,
- les constructions à usage d'habitation de type "maison-mobile",
- les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à des impératifs techniques,

Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des zones de nuisance de bruit des CD.936 et de sa déviation et du C.D. 655 indiquées sur le plan, si ces constructions ne respectent pas les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits des espaces extérieurs (arrêté ministériel du 6.10.1978).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE I NAY 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les passages doivent présenter les caractéristiques suivantes : voie ne comprenant ni virage de rayon inférieur à 11 m, ni passage sous porche de hauteur inférieure à 3,50 m.

ARTICLE I NAY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable - Electricité - Gaz - Téléphone

Les constructions pourront se brancher aux réseaux publics (cf. dernier @ signalé important du chapitre II des annexes sanitaires).

2 - Assainissement

Eaux usées

Les eaux usées devront être traitées avant d'être rejetées, en respectant les règles sanitaires départementales. Dans le cas où le réseau d'assainissement serait réalisé, le branchement sera obligatoire.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositifs réglementaires en vigueur. L'avis de l'autorité sanitaire devra être recueilli au préalable.

Eaux pluviales

Elles devront être collectées par les caniveaux bordant les voies.

Dans le cas où le réseau d'assainissement d'eau pluviale serait réalisé, le branchement sera obligatoire.

ARTICLE I NAY 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Les terrains devant supporter des industries ne pourront avoir une superficie inférieure à 5 000 m².

Les terrains devant supporter des constructions à usage artisanal ne pourront avoir une superficie inférieure à 3 000 m².

ARTICLE I NAY 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes constructions à usage d'habitation autorisées à l'article UY.1 devront être implantées à une distance minimale à compter de l'axe :

- 10 m par rapport au chemin ruraux et voies communales,
- 20 m par rapport aux chemins départementaux autres que les CD 932 et 655 et la déviation du CD 932,
- 35 m par rapport aux CD.932 et 655
- 50 m par rapport à la déviation du CD.932.

Toutes les autres constructions devront respecter un recul minimum de :

- 25 m par rapport à l'axe des CD.932 et 655
- 40 m par rapport à l'axe de la déviation du CD.932,
- 20 m par rapport à l'axe des autres CD,
- 10 m par rapport à l'axe des chemins ruraux et voies communales.

R.U. BAZAS
12/1985
07/1990
11/1994

ARTICLE I NAY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

Constructions à usage d'habitation ou de bureaux (autorisées à l'article I NAY.1)

Toute construction devra être implantée à une distance minimale, vis-à-vis des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment, mesurée au faîtage, diminuée de 4 m sans que cette distance puisse être inférieure à 4 m.

Pour toutes les autres constructions

Toute construction devra être implantée à une distance minimale de 4 m vis-à-vis des limites séparatives, en respectant 8 m minimum entre bâtiment d'une unité foncière voisine.

ARTICLE I NAY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

La distance séparant les constructions sur un même terrain ne pourra être inférieure à 4 m.

ARTICLE I NAY 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de la superficie des terrains.

En cas de reconstruction après sinistre, la nouvelle construction pourra conserver l'emprise du bâtiment détruit.

ARTICLE I NAY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des bâtiments n'excédera :

- la distance qui sépare les bâtiments de la limite fixée pour l'implantation des constructions de l'autre côté de la voie,
- le double de la distance qui sépare ces bâtiments de la limite séparative.

En cas de reconstruction après sinistre, la nouvelle construction pourra conserver la même hauteur que celle du bâtiment détruit.

ARTICLE I NAY 11 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

Sont interdites les constructions de caractère trop précaire ou inesthétiques, ainsi que celles portant atteinte au milieu environnant et/ou champ de visibilité sur la cathédrale.

R.U. BAZAS
12/1985
11/1994

Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que la tôle ondulée d'acier galvanisé en couverture ou en bardage. Les bardages et couvertures seront de ton marron foncé ou vert foncé, et d'une seule valeur colorée. Les bardages "ton pierre" sont interdits.

Les clôtures sur limite séparative seront constituées par un grillage tordu sur des poteaux en béton : elles auront une hauteur de 1,50 m.

L'aspect des constructions sera basé sur la typologie du bâtiment, selon qu'il est ancien ou contemporain.

ARTICLE I NAY 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement devra être prévu en dehors des voies publiques.

ARTICLE I NAY 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement seront plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE I NAY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet pour les constructions à usage industriel, artisanal ou commercial.

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas excéder 300 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

En cas de reconstruction après sinistre, la construction pourra conserver la même SPHO nette que celle du bâtiment détruit.

ARTICLE I NAY 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

R.U. BAZAS
12/1985
09/1986
11/1994

ZONE II NA

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle peu ou pas équipée, destinée à être urbanisée à moyen ou long terme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL -

Rappels

1. L'édification des clôtures, à l'exception des clôtures nécessaires à l'exploitation agricole, est soumise à déclaration,
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE II NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admis que :

- les constructions des bâtiments agricoles démontables,
- la réfection des bâtiments existants,
- l'agrandissement des constructions existantes.

ARTICLE II NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article II NA.1 sont interdites et notamment :

- les lotissements de toute nature,
- les installations classées,
- les caravanes isolées et les maisons type "mobil-home",
- les terrains de caravanes,
- les terrains de camping,
- les installations et travaux divers,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière et de gravière,
- isolation phonique.

R.U. BAZAS
12/1985
09/1986
11/1994

Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des zones de nuisance de bruit du CD.932 et de sa déviation et du C.D.655 indiquées sur le plan si ces constructions ne respectent pas les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits des espaces extérieurs (arrêté ministériel du 6.10.1978).

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NA 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE II NA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE II NA 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Sans objet.

ARTICLE II NA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction sera implantée à une distance minimale :

Par rapport aux CD

- toute construction sera implantée à une distance minimale dans l'agglomération de 6 m par rapport aux CD à compter depuis l'alignement;
- hors agglomération, de 35 m par rapport à l'axe des CD.932 et 655,
20 m par rapport à l'axe des autres CE
50 m par rapport à l'axe de la déviation.

Par rapport aux chemins ruraux et voies communales

- toute construction sera implantée à une distance minimale de 4 m par rapport aux chemins ruraux et voies communales comptés depuis l'alignement.

ARTICLE II NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

Aucune prescription n'est imposée.

ARTICLE II NA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Aucune prescription n'est imposée.

ARTICLE II NA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune prescription n'est imposée.

En cas de reconstruction après sinistre, la nouvelle construction pourra conserver l'emprise du bâtiment détruit.

ARTICLE II NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des maisons rénovées ou restaurées autorisées à l'article II.NA.1, ne pourra dépasser la hauteur de la construction existant avant travaux.

En cas de reconstruction après sinistre, la nouvelle construction pourra conserver la même hauteur que celle du bâtiment détruit.

ARTICLE II NA 11 ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions autorisées à l'article II NA.1 chercheront à s'intégrer à l'environnement et notamment en se rapprochant des constructions existantes (volume, couleur, toiture, emploi de matériaux).

- L'aspect des constructions sera basé sur la typologie du bâtiment, selon qu'il est ancien ou contemporain.

- Les bâtiments anciens et leurs agrandissements éventuels conserveront leur couverture d'origine. Les tuiles canal anciennes seront conservées et mélangées aux tuiles canal neuves rajoutées de manière aléatoire ; on veillera à ne former aucun "motif décoratif" avec ces tuiles neuves : rayures, obliques, etc., sont interdits. Il est souhaitable de conserver et réparer selon l'existant les ouvrages de finition tel que : génoises, épis de faîtage, etc. (les génoises préfabriquées industrielles sont interdites). Les menuiseries de ces bâtiments seront peintes sur le modèle des bâtiments anciens de ce secteur rural.

Les couleurs vives, le blanc pur et les lazures sont interdits. Les matériaux utilisés pour les annexes devront être identiques à ceux de la construction principale."

- Les constructions et installations de type dépendance agricole, hangar, etc., seront refaites ou agrandies en harmonie avec le bâti traditionnel.

- Les imitations de matériaux sont interdits.

- Les clôtures seront constituées par un grillage tordu sur des poteaux bois ou béton : elles auront une hauteur de 1,50 m. maximum.

R.U. BAZAS
12/1985
11/1994

ARTICLE II NA 12 - STATIONNEMENT

Sans objet;

ARTICLE II NA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

En cas de reconstruction après sinistre, la nouvelle construction pourra conserver la même SHON nette que celle du bâtiment détruit.

ARTICLE II NA 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S

Sans objet.

R.U. BAZAS
12/1985
09/1986
11/1994

ZONE NB

CARACTERE DE LA ZONE

Zone située à l'Est du Bourg (secteur SOURBEY).

Zone déjà bâtie (maisons individuelles) où les lotissements sont interdits.

Un secteur NBc est créée : protection de vue sur la cathédrale. Ce site doit être préservé de toute construction portant atteinte à l'environnement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL -

Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises que :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- la restauration des constructions existantes,
- les agrandissements de bâtiments agricoles,
- et la construction nouvelle.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NB.1 sont interdites et notamment :

- les constructions à usage d'habitation de type maison-mobile, industriel, commercial, agricole,
- les caravanes isolées,
- les terrains de camping et caravanage,
- les installations et travaux divers,
- les lotissements

En NBc

- les constructions portant atteinte au point de vue sur la cathédrale.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE NB 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics (cf. dernier @ signalé important du chapitre II des annexes sanitaires).

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Aucun morcellement ne doit avoir pour effet de créer des terrains destinés à la construction dont la superficie soit inférieure à 900 m².

ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction sera implantée à une distance minimale de 6 m à compter des voies et emprises publiques.

ARTICLE NB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

Toute construction sera implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur de cette construction (prise au faîtage) sans être inférieure à 4 m.

Les annexes pourront s'implanter soit sur limite séparative, soit à une distance au moins égale à 4 m.

ARTICLE NB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Une distance minimale de 4 m sera respectée entre toutes constructions situées sur un même terrain.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions sera de 30 % maximum.

En cas de reconstruction après sinistre, la nouvelle construction pourra conserver la même emprise que celle du bâtiment détruit.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions sera d'un rez-de-chaussée + 1 étage.

En cas de reconstruction après sinistre, la nouvelle construction pourra conserver la même hauteur que celle du bâtiment détruit.

Les annexes en limites séparatives seront inférieures à 3,5 m.

ARTICLE NB 11 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

- L'aspect des constructions sera basé sur la typologie du bâtiment, selon qu'il est ancien ou contemporain.

- Les bâtiments anciens et leurs agrandissements éventuels conserveront leur couverture d'origine. Les tuiles canal anciennes seront conservées et mélangées aux tuiles canal neuves rajoutées de manière aléatoire ; on veillera à ne former aucun "motif décoratif" avec ces tuiles neuves : rayures, obliques, etc., sont interdits. Il est souhaitable de conserver et réparer selon l'existant les ouvrages de finition tel que : génoises, épis de faîtage, etc. (les génoises préfabriquées industrielles sont interdites). Les menuiseries de ces bâtiments seront peintes sur le modèle des bâtiments anciens de ce secteur rural.

Les couleurs vives, le blanc pur et les lazures sont interdits. Les matériaux utilisés pour les annexes devront être identiques à ceux de la construction principale."

- Les constructions et installations de type dépendance agricole, hangar, etc., seront refaites ou agrandies en harmonie avec le bâti traditionnel.

- Les imitations de matériaux sont interdits.

- Les clôtures seront constituées par un grillage tordu sur des poteaux bois ou béton : elles auront une hauteur de 1,50 m. maximum.

- Les constructions chercheront à s'intégrer à l'environnement existant et ne devront pas compromettre l'intérêt des lieux : point de vue sur la cathédrale.

En secteur NBc, les constructions ne devront pas porter atteinte au point de vue sur la cathédrale.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT

Tout stationnement devra se faire en dehors du domaine public et devra être prévu au moins 2 places de stationnement par logement;

R.U. BAZAS
12/1985
03/1994
11/1994
01/1995

ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être si possible conservées.

Les espaces libres entre la construction et les voies publiques seront si possible plantées.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS sera de 0,20.

En cas de reconstruction après sinistre, la nouvelle construction pourra conserver le même COS que celui du bâtiment démoli.

ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Il n'est pas prévu de dépassement de C.O.S.

R.U. BAZAS
12/1985
09/1986
07/1990
03/1994
11/1994

ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle peu ou pas équipée sur laquelle seules sont autorisées les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Un secteur NCc caractérise la protection de vue sur la cathédrale.

Un secteur NCK permet l'implantation d'un camping.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

1. L'édification des clôtures, autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole, est soumise à déclaration,
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admis :

- Les constructions nécessaires et indispensables à la mise en valeur agricole (maisons d'habitations individuelles et bâtiments agricoles).
- Les gîtes ruraux dans les bâtiments existants.
- La réfection ou l'agrandissement des bâtiments existants à usage non agricole à condition que la SHON nouvelle, à usage d'habitation, soit inférieure à 20 % de l'ensemble de SHOB existante, sous réserve d'une SHOB minimale de 40 m² et sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'activité agricole forestière. La superficie minimale de 40 m² ne s'applique qu'aux bâtiments isolés.
- La réfection des bâtiments existants.
- Les reconstructions des bâtiments si le terrain est raccordable au réseau existant.

R.U. BAZAS
12/1985
09/1986
07/1990
03/1994
11/1994

- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration liées à l'agriculture sous réserves que toutes mesures soient prises pour la protection de l'environnement et du milieu agricole environnant.
- Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur des zones de nuisance de bruit du CD. 932 et de sa déviation et du CD.655 indiquées sur le plan si elles respectent les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits des espaces extérieurs (arrêté ministériel du 6.10.1978).
- Les garages et les abris de jardins.

En NCK, les campings caravanings, parcs résidentiels de loisirs et les aménagements et équipements nécessaires à leur fonctionnement et à leur vocation touristique et ludique.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC.1 sont interdites et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles mentionnées en NC.1,
- Les lotissements de toute nature,
- Les bureaux, les établissements commerciaux, artisanaux et industriels, les entrepôts et les dépôts,
- Les constructions commerciales, à usage de restaurant ou de débit de boissons,
- L'ouverture et l'exploitation des carrières et gravières,
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration,
- L'ouverture des terrains de camping et de stationnement de caravanes ainsi que le stationnement isolé en dehors d'un terrain aménagé, en dehors du secteur NCK,
- Les installations et travaux divers :
 - parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et aires d'exposition et de vente de caravanes susceptibles de contenir au moins 10 unités.
 - affouillements et exhaussements de sol (si superficie supérieur ou égale à 100 m² et hauteur ou profondeur supérieure ou égale à 2 m).

R.U. BAZAS
12/1985
09/1986
07/1990

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement par application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le long des chemins départementaux, les accès sont limités à un seul par unité foncière.

Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins :

- 150 m s'il s'agit d'un chemin départemental,
- 80 m s'il s'agit d'une voie communale.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage ou forage conformément à la réglementation en vigueur (cf. dernier § signalé important du chapitre II des annexes sanitaires).

Assainissement

Les eaux et matières usées, à défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement doivent être dirigées par canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement autorisés et évacuées conformément aux exigences des textes en vigueur.

L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés est interdite.

Pour plus de renseignement sur les exigences de l'autorité compétente, se reporter aux annexes sanitaires.

R.U. BAZAS
12/1985
09/1986
07/1990
03/1994
11/1994

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Sans objet.

ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes constructions autorisées à l'articles NC.1 devront être implantées à une distance minimale à compter de l'axe de :

- 10 m par rapport aux chemins ruraux et voies communales,
- 15 m par rapport aux routes départementales.
- 50 m par rapport à la déviation de la route départementale 932.

ARTICLE NC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE

Les constructions agricoles doivent respecter une marge d'isolement de 15 m minimum.

Cette mesure ne concerne pas les maisons d'habitation entre elles, ainsi que leurs annexes (type garage) qui pourront être implantées à 4 m..

ARTICLE NC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Les constructions non contiguës devront être édifiées de telle manière que la distance de l'une à l'autre soit au moins égale à 5 m.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à un niveau sur rez-de-chaussée soit R + 1.

ARTICLE NC 11 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

L'aspect des constructions sera basé sur la typologie du bâtiment, selon qu'il est ancien ou contemporain.

Corps de règle générale

Les constructions chercheront à s'intégrer à l'environnement existant en s'attachant au respect des points suivants :

Volume - Echelle - Proportions

- Se rapprocher des volumes, échelles et proportions des constructions environnantes.

Matériaux, aspect et couleur

- S'attacher au respect des couleurs dominantes de l'environnement.
- Le respect de ces règles sera d'autant plus strict que l'environnement construit est plus proche.

- Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

- Les pastiches de styles étrangers (styles régionaux en particulier) seront proscrits.

- Les bâtiments anciens et leurs agrandissements éventuels conserveront leur couverture d'origine. Les tuiles canal anciennes seront conservées et mélangées aux tuiles canal neuves rajoutées de manière aléatoire ; on veillera à ne former aucun "motif décoratif" avec ces tuiles neuves : rayures, obliques, etc., sont interdits. Il est souhaitable de conserver et réparer selon l'existant les ouvrages de finition tel que : génoises, épis de faîtage, etc. (les génoises préfabriquées industrielles sont interdites). Les menuiseries de ces bâtiments seront peintes sur le modèle des bâtiments anciens de ce secteur rural.

Les couleurs vives, le blanc pur et les lazures sont interdits. Les matériaux utilisés pour les annexes devront être identiques à ceux de la construction principale."

- Les constructions et installations de type dépendance agricole, hangar, etc., seront refaites ou agrandies en harmonie avec le bâti traditionnel.

- Les imitations de matériaux sont interdits.

- Les clôtures seront constituées par un grillage tordu sur des poteaux bois ou béton : elles auront une hauteur de 1,50 m. maximum.

- La publicité est interdite sur les constructions non commerciales et en dehors des emplacements réservés par la commune.

Secteur NCc

- Les constructions chercheront à s'intégrer à l'environnement existant notamment du fait de la vue sur la cathédrale.

- Les enduits clairs sont interdits, ils seront de ton pierre soutenu, référence "pierre de Gironde".

- Les toitures (pente obligatoirement comprise entre 25 et 40 %) seront couvertes de tuiles creuses de Gironde de ton vieilli.

Secteur NCz

- Toute construction, modification ou installation autorisée devra respecter le caractère historique du secteur. Les prescriptions d'aspect seront identiques aux prescriptions indiquées pour la zone historique UAz, article UAz.11, à l'exception du ton des menuiseries, qui, en NCz seront repeintes sur le modèle des bâtiments anciens de ce secteur rural.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DE C.O.S.

Sans objet.

R.U. BAZAS
12/1985
09/1986
11/1994

ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle sensible, qui doit être protégée de toute atteinte. La fréquentation du public y sera favorisée.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration,
2. Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
4. Les demandes de défrichement son irrecevables dans les espaces boisés à conserver.

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admis que :

- les installations et travaux nécessaires au maintien en l'état du milieu naturel,
- l'extension des constructions existantes à condition à condition que la SHON nouvelle, à usage d'habitation, soit inférieure à 20 % de l'ensemble de SHOB existante, sous réserve d'une SHOB minimale de 40 m² et sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'activité agricole forestière. La superficie minimale de 40 m² ne s'applique qu'aux bâtiments isolés.,
- la restauration des constructions existantes,
- les installations légères nécessaires à la fréquentation du site,
- les constructions légères à usage agricole destinées à l'abri du bétail

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND.1 sont interdites.

R.U. BAZAS
12/1985
11/1994
05/2009
11/2012

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL -

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout terrain doit avoir accès à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toute mesure sera prise pour éviter toute nuisance à l'environnement :

- aucun rejet sans traitement (cf. dernier @ signalé "importante" du chapitre II des annexes sanitaires).

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES UNITES FONCIERES

Sans objet;

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Aucune prescription n'est imposée.

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune prescription n'est imposée.

ARTICLE ND 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TERRAIN

Aucune prescription n'est imposée.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Aucune prescription n'est imposée.

R.U. BAZAS
12/1985
11/1994
05/2009
11/2012

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation autorisée à l'article ND.1 ne pourra excéder un étage sur rez-de-chaussée soit R + 1.

Pour les autres constructions : sans objet.

ARTICLE ND 11 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

• L'aspect des constructions sera basé sur la typologie du bâtiment, selon qu'il est ancien ou contemporain.

• Règle du lieu :

Toutes les constructions autorisées devront s'intégrer à l'environnement existant.

Tout projet de construction ou de modification devra être en harmonie avec les caractères et les particularités du site.

Cette règle sera particulièrement respectée sur la zone ND située aux abords immédiats du bourg historique, à l'Est, ensemble des secteurs "Bernadic", "Moulin de Glory", "Mon Plaisir", "Saint-Vivien", "Aux Tanneries", "Moulin de la Taillade" et "Priot".

• Les bâtiments anciens et leurs agrandissements éventuels conserveront leur couverture d'origine. Les tuiles canal anciennes seront conservées et mélangées aux tuiles canal neuves rajoutées de manière aléatoire ; on veillera à ne former aucun "motif décoratif" avec ces tuiles neuves : rayures, obliques, etc., sont interdits. Il est souhaitable de conserver et réparer selon l'existant les ouvrages de finition tel que : génoises, épis de faîtage, etc. (les génoises préfabriquées industrielles sont interdites). Les menuiseries de ces bâtiments seront peintes sur le modèle des bâtiments anciens de ce secteur rural.

Les couleurs vives, le blanc pur et les lazures sont interdits. Les matériaux utilisés pour les annexes devront être identiques à ceux de la construction principale.

• Les constructions et installations de type dépendance agricole, hangar, etc., seront refaites ou agrandies en harmonie avec le bâti traditionnel. Les structures légères seront réalisées sur le modèle du séchoir à tabac (bâti bois recouvert de clins et couvre-joints bois, traités à l'huile de vidange, au carbonyl ou équivalent. Toiture recouverte de tuiles canal de ton vieilli).

• Les imitations de matériaux sont interdits.

• Les clôtures seront constituées par un grillage tordu sur des poteaux bois ou béton : elles auront une hauteur de 1,50 m. maximum."

• "Secteur "Bernadic", "Moulin de Glory", "Mon Plaisir", "Saint Vivien", "Aux Tanneries", "Moulin de la Taillade" et "Priot" :

Toute construction, modification ou installation autorisée devra respecter le caractère patrimonial et paysager du secteur. Les prescriptions d'aspect seront identiques aux prescriptions indiquées pour la zone historique UAz, article UAz.11, à l'exception du ton des menuiseries qui, en ND, seront peintes sur le modèle des bâtiments anciens de ce secteur rural. Les tuiles romanes et canal romanes sont interdites.

R.U. BAZAS
12/1985
11/1994
05/2009
11/2012

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

Tout stationnement sera réalisé en dehors du domaine public.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces libres pourront être aménagés. Les plantations existantes devront être maintenues au maximum.

- Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- "Secteur "Bernadic", "Moulin de Glory", "Mon Plaisir", "Saint Vivien", "Aux Tanneries", "Moulin de la Taillade" et "Priot" :

- Conserver et entretenir les jardins potagers
- Conserver, entretenir et renouveler les boisements existants avec des essences de même nature."

- Utiliser les clôtures des systèmes traditionnels : haies vives d'essences locales, poteaux et traverses de châtaigner, etc. et réserver les clôtures métalliques apparentes au seul usage agricole.

- Réseaux : Utiliser des supports bois pour les lignes de téléphone et tenir compte des contraintes paysagères pour l'implantation des lignes électriques.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DE C.O.S.

Sans objet.

R.U. BAZAS
12/1985
11/1994
05/2009
11/2012

ZONE NDX

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NDx.1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Les installations d'ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol et les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement de la centrale photovoltaïque.

ARTICLE NDx.2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toutes les occupations et utilisation du sol non mentionnées à l'article NDx.1 ci-dessus.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NDx. 3 – ACCES ET VOIRIE

Le site sera desservi par quatre accès. Tous se feront depuis la Voie communale n°4 dite du Grand Casselle.

- L'accès principal du site se fera par la parcelle n°591 (Section G) située au Sud-Est du site.
- Un second accès (correspondant à l'accès n°2 sur le Projet d'aménagement annexé ci-après) desservira la partie Ouest du site. Il s'effectuera par le Sud de la parcelle n° 223 (Section G).
- L'accès n°3 desservira également la partie Ouest du site, au Nord de la parcelle n°223.
- Le quatrième accès (n°4 sur le Projet d'aménagement) desservira l'Ouest de la partie Est du site. Il s'effectuera par la parcelle n°603, en face de l'accès n°3.

ARTICLE NDx. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE NDx.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

R.U. BAZAS
12/1985
11/1994
05/2009
11/2012

ARTICLE NDx. 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La construction autorisée à l'article NDx1 sera implantée à au moins 4 m de l'alignement le long des voies communales ou chemins ruraux.

Les ouvrages nécessaires au service public pourront être implantés sur l'alignement.

ARTICLE NDx. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance, de la limite séparative postérieure, au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée à l'égout du toit) et jamais inférieure à 4,00 m.

ARTICLE NDx. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE NDx. 9 – EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE NDx. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée, avant travaux, à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit, ne doit pas dépasser une hauteur maximum de 4 mètres.

ARTICLE NDx.11 – ASPECT EXTERIEUR

Application de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme :

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

D'une manière générale, les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement de la centrale photovoltaïque chercheront à s'intégrer à l'environnement existant.

ARTICLE NDx. 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

R.U. BAZAS
12/1985
11/1994
05/2009
11/2012

ARTICLE NDx13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les clôtures auront une hauteur de 1,50 m maximum. Elles seront constituées de grillages souples.

Une haie végétale constituée d'essences locales (noisetiers, chênes, châtaigniers, acacias ...) sera créée ou maintenue pour dissimuler la centrale depuis la voie publique.

Un écran végétal constitué des mêmes essences sera créé et entretenu pour préserver les constructions voisines et limiter les nuisances.

(Cf. Schéma d'aménagement annexé au présent règlement).

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NDx 14– COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet