

COMMUNE D'YVRAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. REGLEMENT D'URBANISME



PROJET DE P.L.U. ARRETE
par délibération du Conseil Municipal
Le 30 septembre 2024

PROJET DE P.L.U.
soumis à ENQUETE PUBLIQUE
du 06/01/2025 au 06/02/2025

PROJET DE P.L.U. APPROUVE
par délibération du Conseil Municipal le
2 juin 2025

Architectes D.P.L.G.

Urbanistes D.E.S.S.

Paysagistes D.P.L.G.

38, quai de Bacalan
33300 BORDEAUX

Tél : 05 56 29 10 70
Fax : 05 56 43 22 81

Email :
contact@agencemetaphore.fr



Affaire n°14-43e

SOMMAIRE

1	DISPOSITIONS GENERALES	1
2	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES	9
	CHAPITRE 1. ZONE U	11
	CHAPITRE 2. ZONE UE	25
	CHAPITRE 3. ZONE AU	35
	CHAPITRE 4. ZONE AUE1	43
	CHAPITRE 5. ZONE A	53
	CHAPITRE 6. ZONE N	63
3	ANNEXES	73

1 DISPOSITIONS GENERALES

1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune **d'YVRAC** située dans le Département de la Gironde.

2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Règlement national d'urbanisme :

Conformément à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent à celles des articles R 111-3, R 111-5 à R 111-19 et R 111-28 à R 111-30 du Code de l'Urbanisme.

2. Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

- Les périmètres visés aux articles R 151-52 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- L'article L 424-1 du Code de l'Urbanisme, sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- Les articles L 111-6 à L 111-10 du Code de l'Urbanisme.
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
 - * les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
 - * le Code de l'Habitation et de la Construction,
 - * les droits des tiers en application du Code Civil,
 - * la protection des zones boisées en application du Code Forestier,
 - * les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire communal est divisé en 6 zones délimitées sur les documents graphiques, auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II ci-après :

- la **zone U**, correspond aux espaces urbanisés du bourg et de certains quartiers en secteur diffus, à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services ; elle comprend des secteurs Ua, Ub, Uc, Ud, Ue de densité variable, et un secteur Ueic destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- la **zone UE**, correspond à une zone à vocation Économique, destinées aux activités industrielles, commerciales et artisanales ; elle comprend un secteur UE1 et un secteur UE2 à vocation d'Économie résidentielle dans lesquels les catégories de constructions sont limitées (commerce et activité de service), et un secteur UEf de Friche à requalifier.
- la **zone AU**, est une zone A Urbaniser à vocation d'habitat, organisée dans le cadre d'une démarche d'aménagement globale ; elle comprend plusieurs secteurs a, b, c, d, affectés de dispositions variables.
- la **zone AUE1**, est une zone A Urbaniser à vocation d'Économie résidentielle, organisés dans le cadre d'une démarche d'aménagement global.

- la **zone A**, couvre les espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols ; elle comprend les secteurs :
 - Aa couvert par la zone de bruit de l'aéroport,
 - Aot destiné à des activités oenotouristiques.
- la **zone N**, correspond aux espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux ; elle comprend les secteurs :
 - NI destiné au pôle d'activités sportives et de loisirs de Mirefleurs, du Parc de la source et à l'aéroport,
 - Ntvb qui couvre des espaces naturels à préserver, qui assurent sur le grand territoire et au sein des espaces urbanisés, une fonctionnalité de Trame Verte et Bleue,

Le document graphique fait en outre apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L 113-1, L 113-2 et R 113-1, R 113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions existantes qui pourront faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage).
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements, d'ouvrages publics ou de programme de logement, auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L. 151-41 et R 151-48 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations à réaliser et les points de passage obligés issus des études d'aménagement détaillées au document n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Les zones soumises à un risque naturel (inondation, ...).

4 ADAPTATIONS MINEURES

1. Les dispositions du présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Seules les adaptations mineures aux seuls articles 3 à 16 du règlement de chaque zone peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L 152-3 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques, ...),
- la configuration des terrains (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...),
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

2. 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 lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

5 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'urbanisme. Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation se réfère à l'une de ces destinations. Leurs définitions sont communes à l'ensemble des zones.

Pour connaître les destinations autorisées sur la zone, il faut se référer aux articles 1.1 et 1.2 du présent règlement :

- 1.1 "occupations et utilisations du sol interdites",

- 1.2 "occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières".

Important : Les destinations qui ne sont ni interdites, ni soumises à conditions particulières, sont autorisées.

Des règles différenciées pourront être établies entre ces 5 destinations ainsi que selon les 20 sous-destinations limitatives suivantes, (source : Fiche technique 6 : Réforme des destinations de constructions Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015) :

Exploitation agricole et forestière :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Habitation :

- Logement
- Hébergement

Commerce et activités de service :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 20 sous-destinations.

Le contrôle des changements de destinations « sans travaux » prévu par le b) de l'article R421-17 du CU s'effectue sur la base des seules destinations.

Il n'y a pas d'autorisation en cas de changement de sous-destination à l'intérieur d'une même destination. En cas de travaux, le contrôle s'effectue sur la destination et la sous-destination.

Dans les autres cas et en application du c) de l'article R421-14 du CU, le contrôle porte sur les sous-destinations.

DEFINITIONS :

Destination « exploitation agricole et forestière » :

- La sous-destination **exploitation agricole** recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L. 311-1 du code rural et la pêche maritime.
- La sous-destination **exploitation forestière** recouvre notamment les maisons forestières et les scieries.

Destination « Habitat » :

- La sous-destination **logement** comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement.

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

- La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

Destination de construction « commerce et activité de service » :

- La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile.

Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure... L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.

- La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale.

Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

- La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).

- La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » ... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa...

- La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :

- les résidences de tourisme,
- les villages résidentiels de tourisme ;
- les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

- La sous-destination **cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

Destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » :

- La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre toutes les constructions des porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentrés de l'État), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...). Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (Ex : ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, régie de transports public, ...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

- La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transports en communs, les stations d'épuration... Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie, et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation d'énergie produites par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.

- La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, ...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (art. L6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés, (lutte contre les « déserts médicaux »).

Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

- La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les salles de concert, les théâtres, les opéras... Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

- La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour des événements sportifs privés (stade de football...), mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases, ...

- La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire, pour pratiquer un culte (églises, mosquées, temples ...), pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salles polyvalentes, maisons de quartier ...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.

Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » :

- La sous-destination **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
- La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
- La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
- La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, ...

2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

CHAPITRE 1. ZONE U

La zone U, correspond aux espaces urbanisés du bourg et de certains quartiers en secteur diffus, à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services ; elle comprend plusieurs secteurs Ua, Ub, Uc, Ud, Ue dans lesquels la densité bâtie est variable, ainsi qu'un secteur Ueic destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone U est concernée par l'aléa « retrait-gonflement des argiles » vis-à-vis duquel des mesures constructives destinées à pallier ce risque sont consultables sur georisque.gouv.fr

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du conseil municipal le prévoit.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 311-1 du Code Forestier.
5. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme
6. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour motif écologique identifié dans un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à permis de construire, est précédé d'une déclaration préalable au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme.
7. Au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions existantes doit être précédé d'une déclaration de préalable, exceptés dans le cas « d'un local accessoire d'un bâtiment qui est réputé avoir la même destination que le local principal », qui est qualifié de changement d'usage. Le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28.
8. Au titre de l'article L115-3 du code de l'urbanisme et conformément à la délibération du conseil municipal qui le prévoit, dans certains secteurs de la commune, sont soumises à déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.
9. Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).
10. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

1 FONCTION URBAINE

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- 1.1.1 Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.
- 1.1.2 Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt et à l'industrie.
- 1.1.3 Dans le périmètre de diversité commerciale, délimité au titre de l'article R.151-37 du Code de l'Urbanisme, porté au plan de zonage, le changement de destination des constructions revêtant un usage commercial à l'approbation du PLU, vers une autre catégorie de construction.
- 1.1.4 L'extension des constructions existantes destinées à l'artisanat.
- 1.1.5 Le changement de destination des constructions existantes pour une vocation artisanale.
- 1.1.6 Les carrières, exploitation du sous-sol, dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.
- 1.1.7 Les terrains de camping et de caravanage, aires naturelles de camping, les Habitations Légères de Loisirs, les résidences mobiles de loisirs.
- 1.1.8 Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R111-50 du code de l'urbanisme

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1.2.1 Dans le secteur Ue : les constructions nouvelles sont autorisées aux conditions cumulatives suivantes :
 - D'être destinée à l'extension d'une construction déjà existante, dont l'emprise au sol autorisée est définie à l'article 2.4.3 ;
 - D'être destinée à une annexe¹ au logement principal déjà implanté sur la parcelle, ou à l'extension d'une annexe existante, dont l'emprise au sol autorisée est définie à l'article 2.4.3 ;
 - De s'inscrire dans le prolongement de la construction principale à laquelle elle est liée,
 - Le nombre de projet lié aux nouvelles annexes et extension d'annexe existante aux bâtiments d'habitation est limité à un (1) tous les 10 ans, sans possibilité de cumuler un projet d'annexe nouvelle et un projet d'extension d'annexe existante.
- 1.2.2 Dans le secteur Ue, au titre de l'article L115-3 du code de l'urbanisme et conformément à la délibération du conseil municipal qui le prévoit, sont soumises à déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, les divisions volontaires, en propriété ou en jouissance, d'une propriété foncière, par ventes ou locations simultanées ou successives qui ne sont pas soumises à un permis d'aménager.
- 1.2.3 Dans le secteur Ueic, les constructions sont admises à condition d'être destinées à :
 - la sous-destination hébergement (constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...) de la destination Habitat ;
 - Des équipements d'intérêt collectif et services publics.

¹ Une annexe est un local secondaire de dimension réduite dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel elle est liée.

- 1.2.4 Les installations classées liées à l'activité urbaine de la zone sont autorisées sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de danger et nuisance incompatibles avec l'habitat.
- 1.2.5 L'extension ou la transformation des installations classées existantes est autorisée dès lors qu'elle n'entraîne pas une augmentation des nuisances.
- 1.2.6 Dans le périmètre de diversité commerciale délimité au titre de l'article R. 151-37 du Code de l'Urbanisme, la destination de construction Habitat ¹, est autorisée à condition que le programme de construction intègre une part minimale de 25 % de la surface de plancher à destination Commerce et activités de service ².
- 1.2.7 Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.
- 1.2.8 Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur de la zone de nuisances de bruit indiquée sur le plan de zonage sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique dans les bâtiments d'habitation, contre les bruits de l'espace extérieur.
- 1.2.9 Les opérations de construction à usage d'habitation sont autorisées à condition de respecter le dispositif de mixité sociale suivant :
- La réalisation de programmes de logements d'une taille :
- De 2 à 3 logements, ou de 2 à 3 lots destinés à l'habitation, est admise à condition de mettre en œuvre le dispositif de mixité sociale à hauteur de 1 logement social minimum au sens de l'article L.302-5 et L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
 - De 4 à 6 logements, ou de 4 à 6 lots destinés à l'habitation, est admise à condition de mettre en œuvre le dispositif de mixité sociale à hauteur de 2 logements sociaux minimum au sens de l'article L.302-5 et L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
 - Supérieure à 7 logements, ou à 7 lots destinés à l'habitation, est admise à condition de mettre en œuvre le dispositif de mixité sociale à hauteur de 40% de logement social minimum au sens de l'article L.302-5 et L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Dans la zone U et ses secteurs :

- 1.2.10 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- 1.2.11 Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

DEFINITION :

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

- 1.3.1 Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.

¹ Définie en application des articles R151-27 et R151-28 du code de l'urbanisme

1.3.2 Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs. Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :

- Constructions à usage d'habitation :
 - 1 place par logement dont la surface de plancher est inférieure à 50 m² et 2 places au-delà de 50 m² ; dans le cas de redivisions de propriété bâtie, ce ratio s'applique au(x) nouveau(x) logement(s) ainsi qu'au(x) bâtiment(s) d'habitation(s) existant(s) sur la parcelle d'origine.
- Constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) :
 - Jusqu'à une surface de plancher de 30 m² : il y a 2 places de stationnement à réaliser,
 - au-delà, il y a 1 place supplémentaire à réaliser par tranche de 30 m².
- Établissements commerciaux :
 - Commerces courants : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de vente,
 - Hôtels : 1 place par chambre,
 - Restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

1.3.3 En application de l'article L151-34 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article 12-2 ne s'appliquent pas aux programmes d'habitation destinés aux :

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état ;
- Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- Résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation

2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

- 2.1.1 Les constructions nouvelles peuvent être implantées soit en limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publics, soit avec un retrait.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 2.2.1 En l'absence d'indication graphique portée sur le plan de zonage, les constructions devront être implantées de la manière suivante :

- soit implantée sur les limites séparatives à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit et que la limite séparative concernée ne fasse pas l'objet sur le plan de zonage d'une obligation de plantation d'une bande boisée,
- soit implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment, avant-toit compris), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres ou à 5 m lorsque la limite séparative est concernée sur le plan de zonage par une obligation de plantation d'une bande boisée.

- 2.2.2 D'autres implantations sont possibles :

- pour l'implantation de piscines,
- pour les aménagements, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, ...),

- 2.2.3 Pour les parcelles concernées par une indication graphique portée sur le plan de zonage, les constructions nouvelles devront respecter un recul de 25 m vis-à-vis de la limite séparative concernée par l'indication ; ce recul ne s'applique pas aux annexes et aux piscines.

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 2.3.1 Non réglementé.

2.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus (article R420-1 du Code de l'Urbanisme).

L'emprise des piscines n'entre pas dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

Dans les secteurs Ua et Ueic :

- 2.4.1 Non réglementé.

Dans les secteurs Ub, Uc, Ud :

- 2.4.2 L'emprise au sol des constructions est limitée à :

- 30 % en secteur Ub
- 20 % en secteur Uc
- 10 % en secteur Ud

Dans le secteur Ue :

2.4.3 L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée :

- Pour l'extension des constructions existantes : à 200 m² d'emprise au sol totale à l'issue du projet d'extension, pour l'ensemble construction existante + son extension, le tout calculé hors terrasses et piscine ;
- Pour l'extension des annexes existantes : à 50 m² d'emprise au sol totale à l'issue du projet d'extension, pour l'ensemble annexe existante + son extension,
- Pour une annexe nouvelle : à 50 m² d'emprise au sol

2.4.4 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif.

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

2.5.1 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 m à l'égout du toit (R+1) et à 8,50 au faîtage.

2.5.2 Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes dont la hauteur est déjà supérieure à cette valeur. Toutefois, la hauteur du projet d'extension ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si cette dernière était supérieure à la hauteur maximum autorisée, à savoir 6 m à l'égout et 8,50 m au faîtage.

2.5.3 La hauteur des constructions édifiées le long des limites séparatives, mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m à l'égout. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure située sur la parcelle voisine, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale à cette dernière.

2.5.4 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions destinées au service public ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Ueic :

2.5.5 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 10 m au faîtage.

2.6 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DES ABORDS**◆ ASPECT ARCHITECTURAL**

2.6.1 Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour ; à ce titre des recommandations architecturales sont jointes en annexes du présent règlement.

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique, d'énergies renouvelables (toiture et façade végétalisées, ossature bois, ...) et de gestion des eaux de pluie, les prescriptions de l'article 2.6 peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Dans le secteur Ua :**Réaménagement des constructions existantes****Couvertures**

2.6.2 Dans le cas de rénovation d'une couverture en tuile canal, en tuile mécanique dite de Marseille ou en ardoise, des matériaux identiques seront privilégiés. En cas de changement de type de tuiles, les tuiles devront être de teinte naturelle claire ou de ton vieilli, disposées suivant la technique dite de la

tuile brouillée. Les tuiles de couleur et vernissées sont interdites. Les revêtements des couvertures de toit en pentes autres que les tuiles ou l'ardoise sont interdits.

2.6.3 Les pentes des toits doivent être comprises entre 30 et 37%. Toutefois, les toitures plates sont autorisées sous réserve d'être masquées par un acrotère. Les toitures à une pente sont interdites excepté pour l'extension des constructions existantes.

2.6.4 Les fenêtres de toit sont autorisées dans la mesure où elles s'inscrivent dans la pente du toit ; les fenêtres de type « chien assis » ne sont pas autorisées.

Façades et épidermes

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

2.6.6 Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents.

2.6.7 Les parties maçonnées seront restaurées avec les mêmes matériaux que ceux employés à l'origine (enduit à la chaux sans ciment par exemple). L'enduit doit venir à fleur des pierres.

2.6.8 Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. Les couleurs vives sont proscrites.

2.6.9 Dans le cas d'intervention d'inspiration contemporaine sur des constructions existantes, l'emploi de matériaux de type bois, verre, résine synthétique de type corian, acier, acier corten, zinc, sont autorisés.

Ouvertures et menuiseries

2.6.10 Les dimensions des baies d'origine et leur emplacement seront conservés.

2.6.11 Sur les façades non visibles depuis l'espace public, l'agrandissement d'ouverture existante ou de création de nouvelle ouverture est autorisée sous réserve d'être justifiées d'un point de vue fonctionnel (dans ce cas, un plan de la répartition intérieure devra être joint à la demande d'autorisation d'urbanisme).

2.6.12 Pour des constructions d'architecture traditionnelle, les volets devront être conservés ou remplacés à l'identique ou restitués dans leur apparence. Dans les autres cas, les coffres de volets roulants ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

2.6.13 Le nombre de couleurs destinées aux menuiseries est limité à deux par construction. Les couleurs vives et pastel à dominante bleu, vert, jaune, rose, orange, noir, violet, sont proscrites.

Extension des constructions existantes

2.6.14 L'extension doit :

- Soit faire référence à l'architecture sur laquelle elle s'appuie et dans ce cas, respecter la volumétrie des bâtiments d'origine, en s'inscrivant dans la continuité de l'architecture existante à savoir : simplicité de volume, sens de toiture et du faîtage, pente de toitures, alignement et mêmes aspects des façades, formes et proportions des percements, matériaux et colorations similaires, ...
- Soit, affirmer un parti architectural en rupture avec le style architectural du bâti existant et les matériaux employés. Dans ce cas, l'emploi des matériaux cités à l'article 2.6.9 est autorisé. En outre, l'emploi de matériaux de couverture nécessaires à la mise en œuvre d'un dispositif de performance énergétique est autorisé.

Constructions nouvelles

Forme et volume des constructions

2.6.15 Les constructions nouvelles s'inspireront de l'architecture girondine. L'architecture reposera sur un plan simple carré ou rectangulaire composé d'angles droits et un volume compact.

Couvertures

- 2.6.16 Pour les constructions implantées le long des emprises publiques, le sens de faitage devra être parallèle à la rue ; toutefois, cette règle ne s'applique pas dans le cas de construction implantée perpendiculairement à la rue.
- 2.6.17 Le nombre maximum de faîtages est limité à trois. Les constructions devront être à 2, 3 ou 4 pans. Les constructions à 1 pan de toiture sont autorisées uniquement dans le cas d'extension des constructions existantes. Les fenêtres de toit devront être implantées dans le sens de la pente de la toiture, les fenêtres de type « chien assis » sont interdites.
- 2.6.18 Les matériaux de couvertures seront :
- La tuile canal en terre cuite ou d'aspect similaire, de teinte claire ou de ton vieilli ; les tuiles noires et vernissées sont interdites ;
 - La tuile mécanique petit et grand galbe, ou d'aspect similaire ;
 - La tuile dite de Marseille, ou d'aspect similaire ;
 - L'ardoise dans le cas de projet s'inspirant du style de la maison bourgeoise ;
 - Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas, verrières ou de fenêtres de toit ;
 - Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'un dispositif de performance énergétique sont autorisés.

Façades et épidermes

- 2.6.19 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.6.20 Les revêtements de façade seront réalisés en enduits traditionnels, de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition talochée, brossé ou gratté. Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.
- 2.6.21 La couleur des enduits de façades sera choisie dans la palette ton terre ou sable ou brique, gris ou blanc (ton clair ou foncé), les couleurs vives sont prosrites.

Dans les autres secteurs Ub, Uc, Ud, Ue, Ueic :*Couvertures*

- 2.6.22 Les matériaux de couvertures seront :
- La tuile canal en terre cuite ou d'aspect similaire, de de teinte claire ou de ton vieilli ; les tuiles noires et vernissées sont interdites.
 - La tuile mécanique ou d'aspect similaire
 - La tuile dite de Marseille, ou d'aspect similaire
 - Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas, verrières ou de fenêtres de toit.
 - Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'un dispositif de performance énergétique sont autorisés.
- 2.6.23 Suivant le type de matériau de couverture, la pente de toiture sera comprise entre 30 et 40%. Toutefois, les toitures plates sont autorisées sous réserve d'être masquées par un acrotère.

Façades et épidermes

- 2.6.24 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.6.25 Les revêtements de façade seront réalisés en enduits traditionnels, de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition talochée, brossé ou gratté. D'autres finitions sont admises comme le bardage en bois de préférence vertical, en pierre et brique, dans le cas de modénature.
- 2.6.26 Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.
- 2.6.27 - La couleur des enduits de façades sera choisie dans la palette suivante : ton terre, sable, brique, gris ou blanc (ton clair ou foncé). Les couleurs vives sont prosrites.

2.6.28 Dans le cas d'intervention d'inspiration contemporaine, l'emploi de matériaux de type bois, verre, béton brut de décoffrage, béton désactivé, corian, acier, acier corten, sont autorisés.

◆ BATIMENTS ANNEXES

2.6.29 Pour les annexes de superficie supérieure à 10 m², elles respecteront les dispositions suivantes :

- Volume : de forme simple (toiture à 2 pans) ou en toiture plate,
- Matériaux : emploi d'une maçonnerie recouverte d'un enduit identique à celui de la construction principale ou d'un bardage bois avec couvre-joints.
- La couverture sera identique à celle de la construction principale dans le cas de toiture en pente.

Les règles précédentes ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, de moins de 10 m² d'emprise au sol.

◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

2.6.30 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade visible depuis l'espace public ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

◆ CLOTURES

2.6.31 Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois lorsqu'elles s'avèreront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes :

2.6.32 Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- les murs bahuts de 1 mètre de hauteur en moyenne, éventuellement surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un élément ajouré doublé ou non d'une haie vive. La hauteur totale de la clôture n'excédera pas 1,80 m de hauteur ;
- les haies vives d'essences locales, n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique.

2.6.33 Sur limite séparative seules sont autorisées, dans la limite d'une hauteur maximale de 2 m :

- les murs maçonnés recouverts,
- les clôtures en grillage ou treillage métallique
- les haies vives d'essences locales, éventuellement doublées d'un treillage métallique ;

2.6.34 Des préconisations favorables au passage de la petite faune sont jointes en annexe 5.

2.7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 2.7.1 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Les arbres plantés pourront être répartis sur la zone de stationnement.
- 2.7.2 Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé. Les espaces non bâtis devront obligatoirement être aménagés qualitativement par un traitement végétal.
- 2.7.3 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.
- 2.7.4 Pour les opérations regroupant plus de 5 logements portant sur des unités foncières supérieures à 5 000 m² (lotissements, ensemble d'habitation, immeuble collectif), 20 % de l'unité foncière d'un seul tenant devront obligatoirement être aménagés en espaces libres communs végétalisés, distincts des aires de stationnement et des voies d'accès et/ou de dégagement.
- 2.7.5 Sur chaque parcelle individuelle, doit être maintenu un minimum de surface de pleine terre, enherbée et/ou planté d'arbres et d'arbustes, exempte de toute imperméabilisation du sol :
- De 30 % en secteurs Ub, Uc, Ud ;
 - De 60% en secteur Ue,
 - Cette disposition ne s'applique pas en secteur Ua et Ueic.
- 2.7.6 La plantation des espèces invasives suivantes est interdite : la Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), le Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*), la Vergerette du Canada (*Conyza canadensis*), le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*), le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) et l'herbe de la Pampa
- 2.7.7 Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur ; à ce titre, des prescriptions figurent en annexe 2 du présent règlement.
- 2.7.8 En l'absence d'indication contraire, les bandes boisées portées au plan de zonage sont à créer sur une emprise de 5 m le long de la limite séparative, à l'appui de l'annexe n° 1 jointe au présent règlement d'urbanisme.

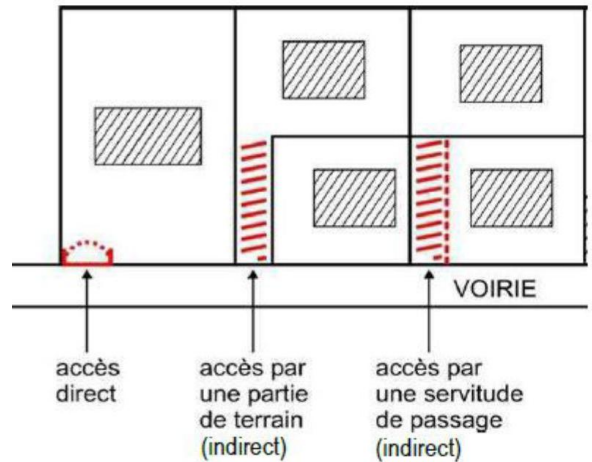
3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

DEFINITION

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte.

Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche ou porte de garage), dit **accès direct** ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), dit **accès indirect**, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



Tout terrain non accessible par un accès direct ou indirect n'est pas constructible.

Un accès indirect ne peut pas être considéré comme une voie. En effet, un accès peut desservir un ou plusieurs lots mais il ne peut pas être ouvert à la circulation publique.

Une voie peut être publique ou privée. Elle peut être ouverte ou non à la circulation publique.

Dans tous les cas, qu'elle soit publique ou privée, une voie doit assurer les conditions d'aménagement qui garantissent la sécurité et la circulation des piétons et des véhicules et permettre la desserte des services publics. Ainsi, une voie comprend la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, l'emprise réservée au passage des piétons et éventuellement des cyclistes et les fossés et talus la bordant.

◆ ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.2 Tout accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.
- 3.1.3 Tout nouvel accès destiné à desservir des terrains issus d'une redivision parcellaire devra être mutualisé, à compter de 2 lots issus de la redivision foncière hors lot d'origine objet de la redivision.
- 3.1.4 En secteurs Uc et Ud, la création d'un accès à une nouvelle construction sous forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage est interdite.

◆ VOIRIE

- 3.1.5 Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères et comprendre un espace destiné à la circulation piétonne. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds.
- 3.1.6 Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

- 3.2.1 L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

◆ EAU POTABLE

- 3.2.2 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- 3.2.3 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.4 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.5 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 3.2.6 Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du gestionnaire du réseau qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- 3.2.7 Toute intervention dans le domaine des eaux pluviales devra se référer au règlement de gestion des eaux pluviales joint en annexe.
- 3.2.8 Les eaux pluviales seront résorbées prioritairement à la parcelle par un dispositif approprié sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur en préservant les dispositifs existant sur la parcelle, de telle sorte que le débit de fuite du terrain naturel existant ne soit pas aggravé par l'opération.
- 3.2.9 Les dispositifs permettant l'évacuation qualitative et quantitative des eaux pluviales doivent être adaptés à la topographie, à la nature du sous-sol et aux caractéristiques des constructions. Sous réserve des autorisations réglementaires éventuellement nécessaires et d'une perméabilité du sol suffisante (en référence au règlement de gestion des eaux pluviales joint en annexe), les eaux pluviales doivent de préférence rejoindre directement le milieu naturel par infiltration dans le sol.
- 3.2.10 A défaut les eaux pluviales peuvent être rejetées, suivant le cas, et par ordre de préférence, au milieu naturel, au caniveau, au fossé, ou dans un collecteur d'eaux pluviales si la voie en est pourvue.
- 3.2.11 Lorsque l'infiltration n'est pas envisageable, pour les constructions nouvelles et les extensions, le débit est :
- Rejeté gravitairement au réseau public ou au milieu naturel (l'utilisation d'un système de pompage est proscrite)
 - et plafonné à 3 l/s/ha imperméabilisé par la mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.
- 3.2.12 D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs peut être imposée pour certains usages autres que domestiques.

- 3.2.13 Les dispositifs d'infiltration ou de stockage avec débit de fuite régulé ne pourront pas être implantés en zone inondable. Les techniques à mettre en œuvre doivent être conformes aux règles de l'art et à la réglementation en vigueur. Les branchements au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales, dès lors qu'il existe, doivent être effectués conformément à la réglementation en vigueur.
- 3.2.14 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés ; ils pourront le cas échéant être déplacés si cette adaptation permet une amélioration de la gestion pluviale du secteur.
- 3.2.15 Sur les zones sujettes à des problématiques de ruissellement pluvial, les exhaussements de de sols pourront être interdits.

Autres réseaux

- 3.2.16 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

3.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 3.3.1 Pour toutes opérations immobilières, groupes d'habitations, et lotissements de 10 logements et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets.

CHAPITRE 2. ZONE UE

La zone UE correspond aux zones à vocation Économique, destinées aux activités industrielle, commerciale, artisanale et de bureau. Elle comprend :

- un secteur UE1 et un secteur UE2 à vocation d'Économie résidentielle dans lesquels les catégories de constructions sont limitées (commerce et activité de service),**
- un secteur UEf de friche à requalifier.**

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du conseil municipal le prévoit.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 311-1 du Code Forestier.
5. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
6. Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).
7. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

1 FONCTIONS URBAINES

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.1 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage.
- 1.1.2 Les constructions nouvelles et les changements de destination de constructions existantes vers une destination à caractère industriel.
- 1.1.3 Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 1.2.
- 1.1.4 Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- 1.1.5 Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière.
- 1.1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- 1.1.7 Les terrains de camping et de caravanage, Parc Résidentiel de Loisirs, Habitation Légère de Loisirs, le stationnement isolé de caravanes.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES*Constructions*

1.2.1 Les constructions nouvelles à condition d'être destinées aux destinations et sous-destinations suivantes :

- Commerce et activités de service :
 - Artisanat et commerce de détail
 - Restauration
 - Commerce de gros
 - Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
 - Industrie
 - Entrepôt
 - Bureau

1.2.2 Les constructions destinées à l'habitation sont admises aux conditions suivantes :

- Qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle ;
- Que les locaux d'habitation correspondent à une surface de plancher maximum de 60 m² et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité ;
- Que les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur soient respectées lorsque les dits bâtiments se situent dans la zone de nuisance de bruit figurant sur le plan de zonage.

1.2.3 Les constructions à usage d'habitation situées à l'intérieur de la zone de nuisances de bruit indiquée sur le plan de zonage sont soumises à des normes d'isolation phonique conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique dans les bâtiments d'habitation, contre les bruits de l'espace extérieur.

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

1.2.4 Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des activités autorisées dans la zone.

Dans le secteur UE1 :*Opérations d'aménagement*

1.2.5 Les opérations d'aménagement (lotissement, permis d'aménager, permis de construire groupé, ...) sont admises à condition de porter sur la totalité du périmètre du secteur UE1 délimité sur le plan de zonage.

Constructions

1.2.6 Les constructions nouvelles à condition d'être à destination « commerce et activités de service » et d'être comprise dans une opération d'aménagement global portant sur la totalité du périmètre du secteur UE1 délimité sur le plan de zonage.

Dans le secteur UE2 du Pin Franc :*Constructions*

1.2.7 Les constructions nouvelles à condition d'être à destination « commerce et activités de service » sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

Dans le secteur UEf :

1.2.8 Les constructions sont admises à condition d'être destinées aux catégories suivantes :

- Commerce et activités de service : sous-destination Artisanat, commerce de détail, commerce de gros
- Équipements d'intérêt collectif et services publics : sous-destination Locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés.

Dans la zone UE et ses secteurs :

- 1.2.9 les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- 1.2.10 Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT**DEFINITION :**

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.

- 1.3.1 Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs. Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :
- Constructions à usage d'habitation :
 - 1 place par logement,
 - Constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) :
 - jusqu'à une surface de plancher de 30 m² : il y a 2 places de stationnement à réaliser,
 - Au-delà, il y a 1 place supplémentaire à réaliser par tranche de 30 m².
 - Établissements commerciaux :
 - Commerces courants : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de vente,
 - Hôtels : 1 place par chambre,
 - Restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
 - Établissements artisanaux :
 - Jusqu'à une surface de plancher de 80 m² il y a 2 places de stationnement à réaliser, au-delà, il y a 1 place supplémentaire à réaliser par tranche de 80 m².

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

- 1.3.2 Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 50% des places de stationnement créées soient végétalisées.
- 1.3.3 Les aires de stationnement extérieures devront être traitées à base de matériaux clairs et poreux ou bien de surfaces engazonnées. En outre, une implantation des aires de stationnement situées à l'arrière des bâtiments ou sur le côté sera privilégiée de façon à aménager un traitement paysager qualitatif le long de l'emprise publique circulée.

Stationnement des véhicules électriques et des 2 roues non motorisés :

- 1.3.4 Il est rappelé que des obligations concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides sont prévues au code de la construction et de l'habitation. Par conséquent les constructeurs devront justifier qu'ils respectent les normes en vigueur qui sont applicables à la catégorie de construction concernée.

A ce titre, il sera le cas échéant exigé la création des places correspondantes pour le stationnement des vélos, sous forme d'aire de stationnement couverte ou de local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m² par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo, avec un minimum de 3 m².

2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

- 2.1.1 Les constructions autorisées à l'article 1.2 devront être implantées à une distance au moins égale à :
- 40 m par rapport à l'axe de la RN 89,
 - 10 m par rapport à l'axe des autres voies.
- 2.1.2 Les constructions à usage d'habitation devront être implantées à une distance au moins égale à :
- 50 m par rapport à l'axe de la RN 89,
 - 15 m par rapport à l'axe des autres voies.
- 2.1.3 Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour l'aménagement, l'extension ou la reconstruction des bâtiments qui ne sont pas implantés selon ces dispositions à la date d'approbation du PLU et sans aggraver la non-conformité actuelle.
- 2.1.4 Pourront déroger aux règles précédentes les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, à condition que leur surface n'excède pas 20 m².

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 2.2.1 Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment), cette distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.
- 2.2.2 Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas précédents les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics d'intérêt collectif, à condition que leur surface n'excède pas 20 m².

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 2.3.1 La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 6 mètres.

2.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R420-1 du code de l'urbanisme).

- 2.4.1 En zone UE, l'emprise au sol des constructions est limitée à 60%.
- 2.4.2 En secteurs UE1 et UE2, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50%
- 2.4.3 En secteur UEf, l'emprise au sol des constructions est limitée à l'existant.

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet. La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.

2.5.1 La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder :

- En zone UE : 12 m
- En secteur UE1 et UE2 : 8 m.

2.5.2 Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- les ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, silos, cuves, ...).

2.6 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

2.6.1 Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

Couvertures

2.6.2 Les toitures plates seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

2.6.3 Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre. Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

Façades

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

Épidermes

2.6.5 Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale. Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing, ...) est interdit.

Couleurs

2.6.6 Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois afin de préserver une harmonie. Ainsi, il est recommandé d'exclure le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires et d'employer les couleurs vives uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

- 2.6.7 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.

Dans le cas où les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade visible depuis l'espace public ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale.

◆ CLOTURES

- 2.6.8 Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois lorsqu'elles seront nécessaires elles pourront décliner les dispositions suivantes :

- grilles sur mur bahut de 50 cm de hauteur maximum, jusqu'à un maximum de 2 m,
- murs traditionnels en moellons du pays de 2 m de hauteur maximum,
- haies vives, ou le treillage métallique pris dans une haie vive,
- murs parpaings enduits, d'une hauteur maximale de 2 m,
- barrières paddock.

- 2.6.9 Des préconisations favorables au passage de la petite faune sont jointes en annexe 5

Dans le secteur UE1 et en zone UE limitrophe de zone U :

- 2.6.10 Les clôtures se composeront exclusivement d'un treillage métallique doublé d'une haie vive, le tout d'une hauteur maximale de 2 m.

◆ ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES

- 2.6.11 Les enseignes devront exclusivement se rapporter à l'activité exercée sur le lot intéressé. Seules seront autorisées les enseignes s'intégrant harmonieusement au volume et aux façades des bâtiments sans débordement de plus de 0.50 m en dehors du volume du bâtiment.

- 2.6.12 Les pré-enseignes devront être implantées sur muret ou support bas. L'implantation de panneaux publicitaires est interdite sur les lots.

2.7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

2.7.1 Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

2.7.2 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Les arbres plantés pourront être répartis sur la zone de stationnement.

2.7.3 Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer :

- les installations et travaux divers autorisés dans la zone.
- les aires de stockage extérieures, les dépôts et décharges.

Les essences seront choisies selon la palette végétale jointe en annexe du présent règlement.

2.7.4 La plantation des espèces invasives suivantes est interdite : la Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), le Sèneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*), la Vergerette du Canada (*Conyza canadensis*), le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*), le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) et l'herbe de la Pampa.

2.7.5 Sur chaque unité foncière bâtie ou destinée à recevoir un projet d'aménagement, il est exigé un minimum d'espace de pleine terre, enherbé ou planté d'arbres et arbustes :

- De 30% minimum en zone UE,
- De 40% minimum en secteur UE1 et UE2.

3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

- 3.1.1 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 voisins et obtenu en application de l'article 682 du code civil.
- 3.1.2 Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5 m.

◆ VOIRIE

- 3.1.3 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique devront correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Leur emprise ne sera pas inférieure à 12 m. de plate-forme et 5 m de chaussée.
- 3.1.4 Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution, permettant aux poids lourds et aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ DISPOSITIONS GENERALES

- 3.2.1 L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de ces occupations et utilisations du sol.

◆ EAU POTABLE

- 3.2.2 Toute construction ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution et par une conduite de capacité suffisante dans les conditions fixées par le règlement du service gestionnaire en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

- 3.2.3 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.4 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.5 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 3.2.6 Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du gestionnaire du réseau qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- 3.2.7 Toute intervention dans le domaine des eaux pluviales devra se référer au règlement de gestion des eaux pluviales joint en annexe.
- 3.2.8 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement engendrant une imperméabilisation des sols seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Les eaux de ruissellement sur des sols imperméabilisés ne devront pas être directement injectées dans la nappe sans filtration préalable au travers d'une couche de sol perméable.
- 3.2.9 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de rejet ne dépasse pas 3 l/s/ha. Cette limitation du débit de rejet pourra être obtenue au moyen de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues, fossés, zones d'étalement végétalisées, bassin enterré, réseau surdimensionné...). Les ouvrages seront dimensionnés de manière à respecter le débit maximum de rejet jusqu'aux événements pluvieux d'occurrence 30 ans.
- 3.2.10 Les secteurs destinés à accueillir une circulation intense ou un risque de pollution peuvent être soumis à une obligation de traitement spécifique des eaux pluviales en fonction des activités et de l'intensité de circulation projetées.
- Notamment, les activités susceptibles d'engendrer des pollutions chroniques ou accidentelles des exutoires, de par la circulation engendrée ou les déversements de produits polluants sur des surfaces de ruissellement des eaux pluviales, seront tenues de prévoir des dispositifs de traitement des eaux pluviales adaptés. Les ouvrages de dépollution seront dimensionnés de manière à respecter les objectifs de qualité des cours d'eau récepteurs et les usages de l'eau.
- Une rétention étanche destinée à recueillir une pollution accidentelle sera mise en place à l'aval hydraulique des opérations dont l'activité est industrielle ou susceptible d'accueillir des véhicules transportant des substances polluantes. Le bassin de confinement devra pouvoir accueillir l'ensemble des eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident ou d'un incendie, y compris les eaux utilisées pour l'extinction de l'incendie.
- 3.2.11 Le libre écoulement des eaux devra être maintenu et les fossés existants conservés ; la reconstitution de fossés supprimés antérieurement est à privilégier si leur existence améliore les conditions de gestion pluviale.

Autres réseaux

- 3.2.12 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.

3.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 3.3.1 Les constructions nouvelles développant une emprise au sol supérieure à 1 000m², devront être équipées de procédé de production d'énergie renouvelable ou de procédé de végétalisation en toiture ; le recours à un autre mode de production d'énergie renouvelable peut être admis.
- 3.3.2 Les espaces de stationnement de plus de 50 places devront être équipés d'ombrière photovoltaïque¹.
- 3.3.3 Les espaces de stationnement de plus de 50 places devront être équipés de bornes de recharge pour les véhicules électriques selon les modalités suivantes :
- De 1 à 20 places : 1 borne de recharge
 - À partir de 21 places : 2 bornes de recharge par tranche de 10 places.

¹ Structure destinée à fournir de l'ombre et équipée de panneaux solaires

CHAPITRE 3. ZONE AU

La zone AU, est une zone A Urbaniser à vocation d'habitat, organisée dans le cadre d'une démarche d'aménagement global ; elle comprend plusieurs secteurs AUa, b, c, d affectés de dispositions variables.

La zone AU est concernée par l'aléa « retrait-gonflement des argiles » vis-à-vis duquel des mesures constructives destinées à pallier ce risque sont consultables sur www.argiles.fr

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du conseil municipal le prévoit.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 311-1 du Code Forestier.
5. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
6. Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).
7. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

1 FONCTIONS URBAINES

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Opérations d'aménagement

- 1.1.1 Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Constructions

- 1.1.2 Les constructions et installations qui par leur nature seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage
- 1.1.3 Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, à l'industrie, à l'artisanat, à la fonction d'entrepôt.
- 1.1.4 Les constructions destinées au commerce sauf en secteur AUa et AUc.
- 1.1.5 Les constructions destinées à l'habitation, au bureau, à l'hébergement hôtelier qui ne seraient pas comprises dans une opération d'aménagement.
- 1.1.6 Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.
- 1.1.7 L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements de sol, les parcs de loisirs.

- 1.1.8 Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attraction, terrains de sports motorisés.

Terrains de camping et stationnement de caravanes

- 1.1.9 Les terrains de camping et de caravanage, les Habitations Légères de Loisirs, les résidences mobiles, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.
- 1.1.10 Le stationnement de caravanes isolées excepté sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence principale de l'utilisateur conformément à l'article R111-50 du code de l'urbanisme.
- 1.1.11 Dans l'ensemble de la zone AU sous-secteurs compris, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- 1.1.12 Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Opérations d'aménagement

- 1.2.1 Les opérations d'aménagement (lotissement, permis d'aménager, permis de construire groupé, ...) à condition que :
- les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone, aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter ;
 - elles portent sur la totalité de la superficie de la zone, toutefois, la réalisation en plusieurs tranches est autorisée, dès lors qu'elle est identifiée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
 - elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3.1.8 ;
 - elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement de bandes paysagères à traiter sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté conformément à l'article 2.7.3; ces bandes paysagères sont définies par une côte portée au schéma d'aménagement des OAP du secteur AUa du Pin Franc : bande de 5 m par rapport à la route de St-Loubès, et bandes de 10 m en limite séparative.
 - le programme des logements comporte une affectation d'un minimum de logements locatifs sociaux ¹ ou intermédiaires de 100 % en secteurs AUa, AUb, AUc, AUd
- 1.2.2 Dans les secteurs AUa, b, le programme des logements présente une mixité de formes urbaines déclinant une part maximale de 70% de logements individuels et 30% minimale de logements collectifs à semi-collectif (maisons jumelées, maisons accolées par le garage...).
- 1.2.3 Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

Constructions

- 1.2.4 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

¹ Sont considérés comme tels ceux dont la construction bénéficie d'un prêt aidé par l'Etat tel que prévu par les articles R.331-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation) de types PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social) ou par tout nouveau dispositif équivalent.

- 1.2.5 L'aménagement, l'extension des constructions ainsi que la création d'annexe¹ aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés (piscine, tennis, ...), à condition d'être liées à des constructions préexistantes à l'aménagement de la zone.

1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

DEFINITION :

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² minimum, y compris les accès et les dégagements.

- 1.3.1 Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs. Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :
- Constructions à usage d'habitation :
 - 1 place par logement dont la surface de plancher est inférieure à 50 m² et 2 places au-delà de 50 m²,
 - Constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) :
 - Jusqu'à une surface de plancher de 30 m²: il y a 2 places de stationnement à réaliser,
 - Au-delà, il y a 1 place supplémentaire à réaliser par tranche de 30 m².
 - Établissements commerciaux :
 - Commerces courants : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de vente,
 - Hôtels : 1 place par chambre,
 - Restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.
- 1.3.2 En application de l'article L151-34 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'article 12-2 ne s'applique pas aux programmes d'habitation destinés aux :
- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'état ;
 - Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
 - Résidences universitaires mentionnées à l'article L631-12 du code de la construction et de l'habitation.

◆ **STATIONNEMENT DES VEHICULES 2 ROUES NON MOTORISÉS**

- 1.3.3 Les opérations de 10 logements et plus devront comporter un local à vélos sécurisé et protégé des intempéries, équipé d'un dispositif de sécurité type arceau permettant d'accrocher le cadre du vélo avec un minimum de 1,50 m² par logement.

¹ Une annexe est un local secondaire de dimension réduite dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel elle est liée.

2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 2.1.1 Par rapport à la route de St Loubès : les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 8 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée de la voie publique, afin de prendre en compte l'aménagement de la bande paysagère définie aux articles 1.2.1 et 2.7.3 et aux OAP.
- 2.1.2 Par rapport aux autres voies : Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques ou privées et des espaces publics.
- 2.1.3 Pourront déroger à ces articles les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, ...).

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 2.2.1 Les constructions devront être implantées de la manière suivante :
- soit implantée sur les limites séparatives à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit,
 - soit implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment, avant-toit compris), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. .
- 2.2.2 D'autres implantations sont possibles :
- pour l'implantation de piscines
 - pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, ...),

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 2.3.1 Non réglementé.

2.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R 420-1 du Code de l'Urbanisme).

L'emprise des piscines et des terrasses n'entre pas dans le calcul de l'emprise au sol des constructions.

- 2.4.1 L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 40 % de la surface de la parcelle.

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse. La hauteur maximale est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- 2.5.1 La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 m à l'égout (R+1) et à 8.50 m au faîtage, à l'exception des constructions à toit terrasse où elle sera limitée à 6 m à l'acrotère.
- 2.5.2 La hauteur des annexes édifiées le long des limites séparatives, mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 3,50 m. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale à celle-ci.
- 2.5.3 Il n'est pas fixé de règle pour les équipements collectifs d'infrastructure (poste de transformation électrique) et de superstructure (bâtiment administratif, centre culturel, équipement scolaire, culturel, sportif et de loisirs, ...).

2.6 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

- 2.6.1 Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

Constructions nouvelles

Dans le cas de constructions d'inspiration contemporaine ou faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique, d'énergies renouvelables (toiture et façade végétalisées, ossature bois, ...) et de gestion des eaux de pluie, les prescriptions de l'article 2.6 peuvent ne pas être appliquées à ces constructions, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Couvertures

- 2.6.2 Les matériaux de couvertures seront :

- La tuile canal en terre cuite ou d'aspect similaire, de teinte claire ou de ton vieilli ; les tuiles noires et vernissées sont interdites.
- La tuile mécanique ou d'aspect similaire
- La tuile dite de Marseille, ou d'aspect similaire
- Les matériaux de couverture translucides sont admis, dans le cas de vérandas, verrières ou de fenêtres de toit.
- Les matériaux nécessaires à la mise en œuvre d'un dispositif de performance énergétique sont autorisés.

- 2.6.3 Suivant le type de matériau de couverture, la pente de toiture sera comprise entre 30 et 40%. Toutefois, les toitures plates sont autorisées sous réserve d'être masquées par un acrotère.

Façades et épidermes

- 2.6.4 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.6.5 Les revêtements de façade seront réalisés en enduits traditionnels, de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition talochée, brossé ou gratté. D'autres finitions sont admises comme le bardage en bois de préférence vertical, en pierre et brique, dans le cas de modénature.
- 2.6.6 Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.
- 2.6.7 La couleur des enduits de façades sera choisie dans la palette suivante : ton terre, sable, brique, gris ou blanc (ton clair ou foncé). Les couleurs vives sont proscrites.
- 2.6.8 Dans le cas d'intervention d'inspiration contemporaine sur des constructions nouvelles ou existantes, l'emploi de matériaux de type bois, verre, béton brut de décoffrage, béton désactivé, corian, acier, acier corten sont autorisés.

◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

- 2.6.9 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

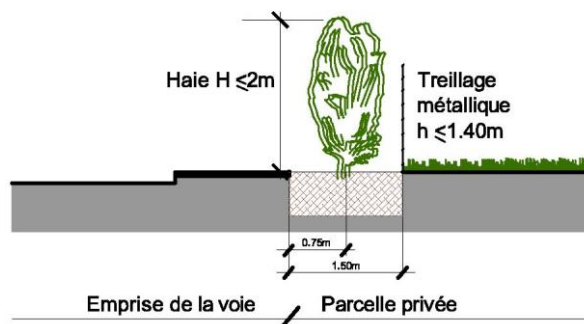
Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

◆ CLOTURES

- 2.6.10 Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage
- 2.6.11 Sur limite d'emprise de voie publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes : les haies vives d'essences locales n'excédant pas 2 m de hauteur et pouvant être doublées, intérieurement ou extérieurement, d'un treillage métallique, dont la hauteur ne dépasse pas 1,40 m.
- 2.6.12 Sur limite séparative, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les clôtures en grillage ou treillage métallique plastifiés vert foncé sur poteaux et les haies vives d'essences locales (non taillées, à port libre : noisetier, laurier sauce, charme, cornouiller, ...) doublées d'un treillage métallique plastifié vert foncé sur poteaux ; dans les 2 cas leur hauteur ne pourra excéder 1,80 m. Les clôtures pleines maçonnées sont interdites.



- 2.6.13 Des préconisations favorables au passage de la petite faune sont jointes en annexe 5

2.7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- 2.7.1 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Les arbres plantés pourront être répartis sur la zone de stationnement.
- 2.7.2 Dans les opérations d'aménagement, un minimum de la surface du terrain doit être aménagé en espaces verts collectifs et plantés, à savoir de 25 % en secteurs AUa, AUb et 50% en secteurs AUc, AUd ; Peuvent être pris en compte dans le calcul de ces ratios d'espaces verts : la préservation de boisements existants, de haies champêtres constituant les limites d'opération, la bande paysagère définie à l'article 2.7.3.
- 2.7.3 Doit être obligatoirement prévu dans le programme de travaux de viabilité l'aménagement de la bande paysagère portée au schéma d'aménagement de l'OAP du secteur AUa Pin Franc et décrite à l'article AU 1.2.1. Cette bande paysagère sera traitée sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté et engazonné, à l'appui de la palette végétale en annexe du règlement d'urbanisme.
- 2.7.4 Sur chaque parcelle individuelle, il sera demandé un minimum de 40 % d'espace de pleine terre, enherbé ou planté d'arbres et d'arbustes.
- 2.7.5 L'aménagement d'emplacements pour des jeux d'enfants devra être prévu pour toute opération d'ensemble.
- 2.7.6 Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur.
- 2.7.7 La plantation des espèces invasives suivantes est interdite : la Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), le Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*), la Vergerette du Canada (*Conyza canadensis*), le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*), le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) et l'herbe de la Pampa.

3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.
- 3.1.2 Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.

◆ VOIRIE

- 3.1.3 Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds conformément aux dispositions jointes en annexe du règlement d'urbanisme. La largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4 m.
- 3.1.4 Des conditions particulières pourront toutefois être définies en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Les principes de traitement des voies sont définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur la base de profils de voie.
- 3.1.5 En secteurs AUa et AUb de Pin Franc, un cheminement doux mixte piéton/cycle devra être aménagé de façon à relier les 3 points A, B, B' portés au schéma d'aménagement des OAP du secteur.
- 3.1.6 Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- 3.1.7 Les voies en impasse provisoires sont autorisées ; il convient dans ce cas :
- de prévoir leur prolongement en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
 - de prévoir la réaffectation, à terme, de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.
- 3.1.8 Le tracé des voies de desserte des zones AU devra respecter les points de passage obligé portés au plan de zonage :
- Dans le secteur AUa de Pin Franc : point de passage A
 - Dans le secteur AUb de Pin Franc : point de passage B
- 3.1.9 Aucun accès individuel n'est autorisé sur les routes départementales, la desserte de la zone à aménager doit être regroupée au point de passage défini à l'article précédent.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

- 3.2.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- 3.2.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.4 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 3.2.5 Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- 3.2.6 Toute intervention dans le domaine des eaux pluviales devra se référer au règlement de gestion des eaux pluviales joint en annexe.
- 3.2.7 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement seront résorbées prioritairement sur le terrain d'assiette du projet.
- 3.2.8 Pour tout projet de construction et pour tout aménagement entraînant une imperméabilisation des sols (voies, cheminements piétons, parkings, ...), des ouvrages destinés à la régulation des eaux pluviales doivent être prévus et dimensionnés de telle sorte que le rejet issu du projet n'aggrave pas la situation existante. Le débit de fuite maximal à la parcelle est fixé à 3 litres par hectare et par seconde.
- 3.2.9 D'un point de vue qualitatif, les caractéristiques des eaux pluviales doivent être compatibles avec le milieu récepteur. La mise en place d'ouvrages de prétraitement de type dégrilleurs, dessableurs ou déshuileurs est requise.
- 3.2.10 Le libre écoulement des eaux devra être maintenu et les fossés existants conservés ; la reconstitution de fossés supprimés antérieurement est à privilégier si leur existence améliore les conditions de gestion pluviale.

Autres réseaux

- 3.2.11 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains.
- 3.2.12 Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions. Les aménageurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

3.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 3.3.1 Les opérations immobilières, groupe d'habitations et lotissement de 10 logements et plus devront être équipés d'un dispositif de récupération des eaux pluviales destiné à l'arrosage des espaces verts collectifs si ceux-ci sont conçus pour être arrosés.
- 3.3.2 Pour toutes opérations immobilières, groupes d'habitations, et lotissements de 10 logements et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets.

CHAPITRE 4. ZONE AUE1

La zone AUE1 est une zone A Urbaniser à vocation d'économie résidentielle¹, organisée dans le cadre d'une démarche d'aménagement global.

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du conseil municipal le prévoit.
2. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
3. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 311-1 du Code Forestier.
5. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
6. Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).
7. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

1 FONCTIONS URBAINES

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.1 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité ou le caractère du voisinage.
- 1.1.2 Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article 1.2.6.
- 1.1.3 Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière, industrie, artisanat.
- 1.1.4 Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière.
- 1.1.5 L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- 1.1.6 Les terrains de camping et de caravanage, Parc Résidentiel de Loisirs, Habitation Légère de Loisirs, le stationnement isolé de caravanes.

¹ Champ économique recouvrant des activités de service mis en œuvre localement pour la production de biens et services visant la satisfaction des populations présentes sur la zone (commerce, service financier, immobilier, éducation, action sociale, ...)

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Opérations d'aménagement

- 1.2.1 Les opérations d'aménagement (lotissement, permis d'aménager, permis de construire groupé, ...) à usage d'activités de bureau, d'hébergement hôtelier, commerciales ou d'entrepôt, à condition que:
- Elles portent sur la totalité des périmètres portés au plan de phasage défini dans l'OAP du secteur,
 - Elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés, décrits à l'article 3.1.8,
 - Elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité l'aménagement d'une bande paysagère définie par le retrait de 10 m par rapport à l'avenue du Périgord (RD 115^{E7}), et d'une bande paysagère définie par le retrait de 20 m le long des limites séparatives, sous la forme d'un espace collectif obligatoirement planté conformément à l'article 2.9.4.
- 1.2.2 Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

Constructions

- 1.2.3 Les constructions à usage d'activité commerciale, d'hébergement hôtelier, de bureau, d'entrepôt, à condition de respecter les principes d'organisation définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- 1.2.4 Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt à condition d'être associées à des constructions à usage de bureau et de ne pas représenter plus de 50 % de la surface de plancher des constructions à usage de bureau ou à usage commercial auxquelles elles sont liées.
- 1.2.5 Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- 1.2.6 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation n'excèdent pas 60 m² de surface de plancher et soient inclus à l'un des bâtiments d'activité ;
- 1.2.7 Dans l'ensemble de la zone AUE1, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

DEFINITION :

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m² minimum, y compris les accès et les dégagements.

- 1.3.1 Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules de services, des employés et des visiteurs. Les surfaces affectées au stationnement doivent être les suivantes :
- Constructions à usage d'habitation :
 - 1 place par logement dont la surface de plancher est inférieure à 60 m² et 2 places au-delà de 60 m²,
 - Constructions à usage de bureau et d'entrepôt (y compris les bâtiments publics) :
 - Jusqu'à une surface de plancher de 30 m² : il y a 2 places de stationnement à réaliser,
 - Au-delà, il y a 1 place supplémentaire à réaliser par tranche de 30 m².

- Etablissements commerciaux :

- Commerces courants : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de vente,
- Hôtels : 1 place par chambre,
- Restaurants : 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

1.3.2 Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 50% des places de stationnement créées soient végétalisées.

1.3.3 Les aires de stationnement extérieures devront être traitées à base de matériaux clairs et poreux ou bien de surfaces engazonnées. En outre, une implantation des aires de stationnement situées à l'arrière des bâtiments ou sur le côté sera privilégiée de façon à aménager un traitement paysager qualitatif le long de l'emprise publique circulée.

Stationnement des véhicules électriques et des 2 roues non motorisés :

1.3.4 Il est rappelé que des obligations concernant les places et équipements pour le stationnement des vélos et des véhicules électriques ou hybrides sont prévues au code de la construction et de l'habitation. Par conséquent les constructeurs devront justifier qu'ils respectent les normes en vigueur qui sont applicables à la catégorie de construction concernée.

1.3.5 A ce titre, il sera le cas échéant exigé la création des places correspondantes pour le stationnement des vélos, sous forme d'aire de stationnement couverte ou de local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m² par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo, avec un minimum de 3 m².

2 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 2.1.1 Par rapport à l'Avenue du Périgord (RD 115 E7) : les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait minimum de 15 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques, afin de prendre en compte l'aménagement de la bande paysagère définie aux articles 1.2 et 2.9.4.
- 2.1.2 Par rapport aux autres voies internes à l'aménagement de la zone AUE1 : les constructions devront s'implanter à 3 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées.
- 2.1.3 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, ...) pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 2.2.1 Les constructions devront être implantées en retrait de 10 m minimum des limites séparatives constituant la limite de la zone AUE1 afin de prendre en compte l'aménagement de la bande paysagère définie aux articles 1.2.1 et 2.9.4.
- 2.2.2 Les constructions devront être implantées en retrait de 3 m minimum des limites séparatives définies entre les lots issus de l'aménagement interne de la zone.
- 2.2.3 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (poste de transformation électrique, ...) pourront être implantés en deçà du retrait fixé ci-dessus.

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 2.3.1 La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la demi-somme des hauteurs des deux constructions, avec un minimum de 5 mètres.

2.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R 420-1 du code de l'urbanisme).

- 2.4.1 L'emprise au sol des constructions est limitée à 25 % de la surface du terrain.

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse. La hauteur maximale est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

- 2.5.1 La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 9 m mesurés du sol naturel au faîtage des toitures ou au niveau de l'acrotère.

2.6 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

◆ OBJECTIFS

Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles, quelle que soit leur destination, au contexte où elles s'implantent et préserver la qualité du paysage urbain dans les zones d'activité économique.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

- 2.6.1 Les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol devra s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.
- 2.6.2 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Couvertures

- 2.6.3 Les différentes pentes de toiture et matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des bacs métalliques non peints et présentant des brillances, les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont masquées par des acrotères.
- 2.6.4 Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.
- 2.6.5 Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre mais dans le cas de toiture à deux pentes, la couverture et le faîtage seront obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.
- 2.6.6 Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion de la tuile et des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

Façades

- 2.6.7 Les principes de composition de façade pourront dépendre du parti architectural, ils pourront associer des baies de proportion verticale à des petites baies de proportion carrée et à des baies de grande dimension. Les façades "avant" et "arrière" des constructions seront traitées avec le même soin.

Epidermes

- 2.6.8 Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.
Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), le bois, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, désactivé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint ou laqué.
Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté.

Couleurs

- 2.6.9 Le nombre de couleurs apparentes est limité à trois par construction soit dans le même ton, soit complémentaire afin de préserver une harmonie.
Ainsi, il est conseillé d'exclure le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires et d'employer les couleurs vives uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.
Pour un même type de matériaux, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

- 2.6.10 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture ou en cohérence avec les ouvertures en façade.

Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques, on privilégiera les implantations non visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).

Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade visible depuis l'espace public ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

◆ **ENSEIGNES ET PRE-ENSEIGNES**

2.6.11 Les enseignes seront obligatoirement apposées sur un mur de façade, elles sont interdites sur les toitures ou terrasses. Les enseignes débordant les façades et les toitures sont interdites.

2.6.12 Le nombre d'enseigne est limité à un par établissement.

2.6.13 La hauteur maximale de l'enseigne (lettres et sigles) est fixée à 1 m. maximum

◆ **CLOTURES**

Les clôtures devront répondre aux conditions suivantes :

a) Clôtures sur emprises et voies publiques et sur les limites séparatives composant le périmètre de la zone AUE1

Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires, elles seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis (de teinte verte - RAL 6011), elles ne devront pas dépasser 2,00 m de hauteur. Les clôtures pleines sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.

b) Clôtures à l'intérieur de la zone

Les dispositifs de clôture à l'intérieur de la zone doivent être conçus de façon à rester discrets dans le paysage ouvert et non loti de « parc d'activité », et ne pas créer de rupture physique prégnante ; à ce titre seuls les dispositifs bas de type clôture paddock sont admis.

A l'entrée de chaque lot, un muret sera réalisé pour intégrer les coffrets de branchements électricité, gaz, téléphone le cas échéant, une boîte aux lettres ainsi qu'une enseigne de dimension maximum 20 cm x 80 cm.

Des préconisations favorables au passage de la petite faune sont jointes en annexe 5

2.7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

2.7.1 Les espaces libres de toute construction ou installation ainsi que les délaissés des aires de circulation et de stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

2.7.2 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 2 places de stationnement pouvant être répartis sur la zone de stationnement.

2.7.4 Des rideaux de végétation doivent être obligatoirement plantés afin de masquer :

- les installations et travaux divers autorisés dans la zone.
- les aires de stockage extérieures, les dépôts et décharges.

Les essences seront choisies selon la palette végétale jointe en annexe du présent règlement.

2.7.5 La bande paysagère le long de l'avenue du Périgord (RD 115 E7) et le long des limites séparatives portée au plan de zonage sera plantée d'arbres et arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles à port libre, sur la base de la palette végétale jointe en annexe du présent règlement.

2.7.6 La plantation des espèces invasives suivantes est interdite : la Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), le Sèneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*), la Vergerette du Canada (*Conyza canadensis*), le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*), le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) et l'herbe de la Pampa.

3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible, une unité foncière doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.
- 3.1.2 Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.
- 3.1.3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, dans toute la mesure du possible, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

◆ VOIRIE

- 3.1.4 Les voies publiques ou privées devront correspondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
- 3.1.5 Les voies se terminant en impasse doivent comporter dans leur partie terminale une plate-forme d'évolution permettant aux véhicules de services publics de faire aisément demi-tour
- 3.1.6 La création de voies se terminant en impasse et de passages privés de plus de 100 m de longueur est interdite.
- 3.1.7 Les voies en impasse provisoires sont autorisées ; il convient dans ce cas :
- de prévoir leur prolongement en compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
 - de prévoir la réaffectation, à terme, de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet.
- 3.1.8 Le tracé de voies de desserte de la zone AUE1 devra respecter les points de passage obligés E et F portés au plan de zonage.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

- 3.2.1 Toute construction ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution et par une conduite de capacité suffisante dans les conditions fixées par le règlement du service gestionnaire en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

- 3.2.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.4 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 3.2.5 Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du gestionnaire du réseau qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- 3.2.6 Toute intervention dans le domaine des eaux pluviales devra se référer au règlement de gestion des eaux pluviales joint en annexe.
- 3.2.7 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement engendrant une imperméabilisation des sols seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Les eaux de ruissellement sur des sols imperméabilisés ne devront pas être directement injectées dans la nappe sans filtration préalable au travers d'une couche de sol perméable.
- 3.2.8 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de rejet ne dépasse pas 3 l/s/ha. Cette limitation du débit de rejet pourra être obtenue au moyen de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues, fossés, zones d'étalement végétalisées, bassin enterré, réseau surdimensionné...). Les ouvrages seront dimensionnés de manière à respecter le débit maximum de rejet jusqu'aux événements pluvieux d'occurrence 30 ans.

Autres réseaux

- 3.2.9 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique doivent être souterrains.
- 3.2.10 L'extension et le renforcement des lignes de transport d'énergie électrique et des lignes de télécommunications existantes doivent être réalisées en souterrain sur les emprises publiques ou privées.
- 3.2.11 Tout constructeur doit réaliser les réseaux de télécommunications en terrain privé. Ceux-ci comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'à un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée/publique.
- 3.2.12 Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux lotissements, aux ensembles collectifs seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau téléphonique n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions.
- 3.2.13 Les aménageurs devront prévoir dans leurs travaux V.R.D. les conduites nécessaires à la construction d'un réseau communautaire de télédistribution.

3.3 PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- 3.3.1 Les constructions nouvelles développant une emprise au sol supérieure à 1 000m², devront être équipées de procédé de production d'énergie renouvelable ou de procédé de végétalisation en toiture ; le recours à un autre mode de production d'énergie renouvelable peut être admis.
- 3.3.2 Les espaces de stationnement de plus de 50 places devront être équipés d'ombrière photovoltaïque¹.
- 3.3.3 Les espaces de stationnement de plus de 50 places devront être équipés de bornes de recharge pour les véhicules électriques selon les modalités suivantes :
- De 1 à 20 places : 1 borne de recharge
 - À partir de 21 places : 2 bornes de recharge par tranche de 10 places.

3.4 INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- 3.4.1 Le programme d'aménagement de la zone devra prévoir dans la réalisation des infrastructures routière, la pose d'infrastructure d'accueil (fourreaux) de réseaux de communication électroniques, notamment de type fibre optique.

¹ Structure destinée à fournir de l'ombre et équipée de panneaux solaires

CHAPITRE 5. ZONE A

La zone A s'étend sur des espaces à protéger en raison de leur valeur agricole. Elle comprend des constructions à vocation d'habitation dont le règlement autorise l'évolutivité ; La zone A comprend :

- un secteur Aa couvert par la zone de bruit de l'aérodrome Bordeaux-Yvrac dans laquelle des normes d'isolement acoustique s'appliquent pour les bâtiments d'habitation,**
- un secteur Aot destiné à des activités en lien avec l'oenotourisme.**

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration par délibération dès lors qu'une délibération du conseil municipal le prévoit.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.421-4 du Code Forestier.
6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
7. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour motif écologique identifié dans un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à permis de construire, est précédé d'une déclaration préalable au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme
8. Au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions existantes doit être précédé d'une déclaration de préalable, exceptés dans le cas « d'un local accessoire d'un bâtiment qui est réputé avoir la même destination que le local principal », qui est qualifié de changement d'usage. Le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28.
9. Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).
10. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

1 FONCTIONS URBAINES

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.1 Toutes les constructions et installations autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, aux services publics ou d'intérêt collectif et aux activités en lien avec l'oenotourisme dans le secteur Aot.
- 1.1.2 Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

- 1.2.1 Les constructions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole et forestière.
- 1.2.2 Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition de respecter les conditions suivantes :
1. Conditions relatives à l'activité agricole : Le demandeur devra justifier de la qualité d'exploitation agricole et du fait que l'activité agricole nécessite une présence permanente de l'exploitant sur l'exploitation
 2. Conditions relatives aux constructions projetées qui devront :
 - Se situer dans un rayon de 50 m maximum du siège d'exploitation, et ceci en tout point du bâtiment,
 - Respecter les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur en secteur Aa.
- 1.2.3 L'extension des bâtiments d'habitation existants à condition que la surface totale n'excède pas 200 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension, hors emprise des piscines et des terrasses.
- 1.2.4 Les annexes¹ aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés (piscine, tennis, ...) à condition :
- qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes,
 - que leur emprise au sol totale n'excède pas 50 m²,
 - que leur hauteur n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit,
 - qu'elles se situent à une distance de 50 m maximum du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe,
- 1.2.5 Le nombre de projet lié aux annexes aux bâtiments d'habitation est limité à un (1) tous les 10 ans.
- 1.2.6 Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Les autorisations et travaux relatifs au changement de destination seront soumis à l'avis conforme de la commission compétente en matière de préservation des espaces prévue à l'article L.112-1 du Code rural et de la pêche maritime.
- 1.2.7 Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et la qualité du site.
- 1.2.8 Les constructions nouvelles liées à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone et aux activités qui y sont traditionnellement implantées (chasse) à condition :
- qu'il s'agisse d'installations légères conçues pour permettre un retour du site à l'état naturel,
 - de hauteur limitée à 3,50 m au faitage et d'emprise au sol limitée à 40 m²,
 - que leur localisation réponde à des considérations techniques impératives.

Dans le secteur Aot :

- 1.2.9 Les constructions et installations techniques à condition d'être destinées à la création d'un projet d'activités en lien avec l'œnotourisme pouvant comprendre les destinations suivantes : commerce et d'activité de service (hôtellerie, restauration), commerce de détail et/ou de gros, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle) et d'équipements d'intérêt collectif et service publique (salle d'art et de spectacle).
- 1.2.10 Dans l'ensemble de la zone A sous-secteurs compris, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

¹ Une annexe est un local secondaire de dimension réduite dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel elle est liée.

- 1.2.11 Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Dans le secteur Aot :

- 1.3.2 Le stationnement devra être dimensionné à la hauteur de l'opération comprenant notamment un emplacement minimum par chambre et un nombre de place proportionné pour l'équipe professionnelle et les activités annexes.

2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

- 2.1.1 Par rapport à la RN 89 : les constructions devront s'implanter au-delà d'une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie ; ce recul ne s'applique pas :
- Aux constructions et installations liées aux infrastructures routières,
 - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - Aux réseaux d'intérêt public,
 - Aux bâtiments d'exploitation agricole.
- 2.1.2 Par rapport aux voies départementales : des marges de recul de part et d'autre des axes de la voirie départementale s'applique à l'implantation des nouvelles constructions :
- R115 (classée en 2^{ème} catégorie) :
 - Habitation : 25 m de l'axe
 - Autres constructions : 20 m de l'axe
 - RD115^{E6} et RD 115^{E7} (classées en 3^{ème} catégorie) :
 - Habitation : 15 m de l'axe
 - Autres constructions : 10 m de l'axe
- 2.1.3 Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance minimale en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics :
- De 10 m pour les constructions destinées à l'exploitation agricole,
 - De 15 m pour les constructions destinées à l'habitation.
- 2.1.4 Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas précédents les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions implantées dans le secteur Aot.
- 2.1.5 Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 20 m des ruisseaux et des cours d'eau.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 2.2.1 Les constructions destinées à l'activité agricole devront être implantées en retrait de 10 m minimum des limites séparatives en tout point du bâtiment.
- 2.2.2 Les constructions destinées à l'habitation pourront être implantées de la manière suivante :
- soit implantée sur les limites séparatives à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit,
 - soit implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment, avant-toit compris), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. .
- 2.2.3 Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas précédents, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions implantées dans le secteur Aot.
- 2.2.4 Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 20 m des ruisseaux et des cours d'eau.

2.3 CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 2.3.1 Non réglementé.

2.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R420-1 du code de l'urbanisme). L'emprise des piscines et des terrasses n'entre pas dans le calcul de l'emprise au sol des constructions

2.4.1 L'emprise au sol des bâtiments d'exploitation agricole est limitée :

- pour les constructions nouvelles à 5000 m²
- pour l'extension des constructions existantes à 500 m² dans la limite de 5000 m² à l'issue du projet d'extension

2.4.2 L'emprise au sol des bâtiments d'habitation est limitée :

- pour l'extension des constructions existantes : à 200 m² d'emprise au sol totale à l'issue du projet d'extension, pour l'ensemble construction existante + son extension, le tout calculé hors terrasses et piscine ;
- pour l'extension des annexes existantes : à 50 m² d'emprise au sol totale à l'issue du projet d'extension, pour l'ensemble annexe existante + son extension,
- pour une annexe nouvelle : à 50 m² d'emprise au sol

2.4.3 L'emprise au sol des piscines est limitée à 80 m².

Dans le secteur Aot :

2.4.4 L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 7 000 m².

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse. La hauteur maximale est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2.5.1 La hauteur des constructions destinées à l'exploitation agricole est limitée à 12 m mesurée au faîtage.

2.5.2 La hauteur des constructions destinées à l'habitation est limitée à 6 m mesurée au faîtage.

2.5.3 La hauteur des constructions annexes aux bâtiments d'habitation est limitée à 3,50 m mesurée à l'égout.

2.5.4 Les constructions et installation techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

Dans le secteur Aot :

2.5.5 La hauteur des constructions est limitée à 17 m mesurée au faîtage, hors installations techniques destinés aux énergies renouvelables qui devront être intégrés aux bâtiments.

2.6 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

◆ RAPPEL

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement identifie certaines constructions comme patrimoine bâti et paysager à protéger et à mettre en valeur, pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable¹ et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ; les prescriptions de nature à atteindre cet objectif sont développées ci-après, et le contrôle de leur bonne application apprécié lors de l'instruction de la déclaration préalable¹.

¹ La déclaration préalable est une autorisation exigée pour la réalisation de travaux de faible importance.

◆ RECOMMANDATIONS

- 2.6.1 Il s'agit de favoriser l'intégration des constructions nouvelles dans le paysage agricole. Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol devra s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

◆ CONSTRUCTIONS ANCIENNES EXISTANTES

- 2.6.2 Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux traditionnels mis en œuvre.

Couvertures

- 2.6.3 Les couvertures des constructions doivent être réalisées en tuiles "canal" ou d'aspect similaire en terre cuite de teinte naturelle claire, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.
- 2.6.4 Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

Façades

- 2.6.5 Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur) sur les façades visibles depuis la voie publique.
- 2.6.6 Les volets et menuiseries en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique ou d'aspect similaire.

Épidermes

- 2.6.7 Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique. Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- 2.6.8 Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. Ces enduits pourront être revêtus d'un badigeon à la chaux de teinte équivalente.

Dans le cas d'un changement de destination :

- 2.6.9 La fonction première du bâtiment ainsi que son aspect initial ne doivent pas être gommés. Pour se faire, le plan et le volume initiaux seront conservés ainsi que les matériaux d'origine. La création de nouvelles ouvertures doit tenir compte des proportions du bâtiment, mais aussi de sa structure porteuse.
- 2.6.10 Les nouveaux matériaux mis en œuvre et les colorations devront être compatibles avec ceux d'origine.

◆ CONSTRUCTIONS NOUVELLES DESTINÉES À L'ACTIVITÉ AGRICOLE

- 2.6.11 Les bâtiments d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage métallique ou bois. Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, le blanc pur est interdit.
- 2.6.12 Les couleurs des façades et des couvertures doivent rester en harmonie soit avec les constructions avoisinantes soit vis-à-vis des teintes dominantes du paysage où s'implantent les constructions.

◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

- 2.6.14 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade visible depuis l'espace public ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

◆ CLOTURES

- 2.6.15 Elles ne sont pas obligatoires, toutefois lorsqu'elles seront nécessaires, elles pourront se composer soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques, soit de haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique dans les deux cas d'une hauteur maximale de 2 m, soit d'une clôture Paddock.
- 2.6.16 Les clôtures pleines (de bois, de béton préfabriqué, ...) sont strictement interdites quelles que soit leur hauteur.
- 2.6.17 Des préconisations favorables au passage de la petite faune sont jointes en annexe 5

◆ CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (ARTICLE L151-19)

- 2.6.18 Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur ; à cet effet, des dispositions spécifiques sont jointes en annexe au présent règlement.

2.7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 2.7.1 Les installations et dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (Noisetier, Laurier sauce, Charme, Buis, Cornouiller par exemple).
- 2.7.2 Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur ; à ce titre, des prescriptions figurent en annexe 2 du présent règlement.
- 2.7.3 La plantation des espèces invasives suivantes est interdite : la Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), le Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*), la Vergerette du Canada (*Conyza canadensis*), le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*), le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) et l'herbe de la Pampa.
- 2.7.4 Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé. Les espaces non bâtis devront obligatoirement être aménagés qualitativement par un traitement végétal.

Dans le secteur Aot :

- 2.7.5 Les bandes boisées portées au plan de zonage sont à créer sur une emprise de 10 m le long de la limite séparative, à l'appui de l'annexe n° 1 jointe au présent règlement d'urbanisme.

3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- 3.1.1 Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 5 m.
- 3.1.2 Une construction ou activité pourra être refusée si son accès à la route qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.
- 3.1.3 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.4 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.1.5 Les voies en impasse de plus de 50 m devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

- 3.2.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution et par une conduite de capacité suffisante dans les conditions fixées par le règlement du service gestionnaire en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques et industrielles

- 3.2.2 Sur les zones équipées d'un réseau d'assainissement collectif des eaux usées, les eaux usées domestiques de toute installation ou construction nouvelle doivent être raccordées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant les dispositions du règlement du service gestionnaire en vigueur.
- 3.2.3 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).
- 3.2.4 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.

Eaux pluviales

- 3.2.5 Toute intervention dans le domaine des eaux pluviales devra se référer au règlement de gestion des eaux pluviales joint en annexe.
- 3.2.6 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement engendrant une imperméabilisation des sols seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Les eaux de ruissellement sur des sols imperméabilisés ne devront pas être directement injectées dans la nappe sans filtration préalable au travers d'une couche de sol perméable.
- 3.2.7 Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de rejet ne dépasse pas 3 l/s/ha. Cette limitation du débit de rejet pourra être obtenue au moyen de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues, fossés, zones d'étalement végétalisées, bassin enterré, réseau surdimensionné...). Les ouvrages seront dimensionnés de manière à respecter le débit maximum de rejet jusqu'aux événements pluvieux d'occurrence 30 ans.

- 3.2.8 Les secteurs destinés à accueillir une circulation intense ou un risque de pollution peuvent être soumis à une obligation de traitement spécifique des eaux pluviales en fonction des activités et de l'intensité de circulation projetées.
- Notamment, les activités susceptibles d'engendrer des pollutions chroniques ou accidentelles des exutoires, de par la circulation engendrée ou les déversements de produits polluants sur des surfaces de ruissellement des eaux pluviales, seront tenues de prévoir des dispositifs de traitement des eaux pluviales adaptés. Les ouvrages de dépollution seront dimensionnés de manière à respecter les objectifs de qualité des cours d'eau récepteurs et les usages de l'eau.
- Une rétention étanche destinée à recueillir une pollution accidentelle sera mise en place à l'aval hydraulique des opérations dont l'activité est susceptible d'accueillir des véhicules transportant des substances polluantes. Le bassin de confinement devra pouvoir accueillir l'ensemble des eaux susceptibles d'être polluées lors d'un accident.
- 3.2.9 Le libre écoulement des eaux devra être maintenu et les fossés existants conservés ; la reconstitution de fossés supprimés antérieurement est à privilégier si leur existence améliore les conditions de gestion pluviale.

CHAPITRE 6. ZONE N

La zone N, correspond aux espaces naturels à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux Elle comprend des constructions à vocation d'habitation dont le règlement autorise l'évolutivité ; La zone N comprend :

- **un secteur NI destiné au parc de la source et à l'aérodrome ;**
- **un secteur Ntvb qui couvre des espaces naturels à préserver, qui assurent sur le grand territoire et au sein des espaces urbanisés, une fonctionnalité de Trame Verte et Bleue ;**

Rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration dès lors qu'une délibération du conseil municipal le prévoit.
2. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans le périmètre de protection des Monuments historiques et pour les constructions identifiées par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19.
3. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés aux articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.
4. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L. 311-1 du Code Forestier.
6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
7. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour motif écologique identifié dans un plan local d'urbanisme en application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et non soumis à permis de construire, est précédé d'une déclaration préalable au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme.
8. Au titre de l'article R421-17 du code de l'urbanisme, le changement de destination des constructions existantes doit être précédé d'une déclaration de préalable, exceptés dans le cas « d'un local accessoire d'un bâtiment qui est réputé avoir la même destination que le local principal », qui est qualifié de changement d'usage. Le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28.
9. Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).
10. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

1 FONCTIONS URBAINES

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.
- 1.1.2 Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone N :

- 1.2.1 Les constructions nouvelles liées à l'ouverture au public des espaces naturels et à la valorisation de la zone et aux activités qui y sont traditionnellement implantées (chasse) à condition :
- qu'il s'agisse d'installations légères conçues pour permettre un retour du site à l'état naturel,
 - de hauteur limitée à 3,50 m au faitage, et d'emprise au sol limitée à 40 m²
 - que leur localisation réponde à des considérations techniques impératives.
- 1.2.2 L'extension des bâtiments d'habitation existants à condition que le projet n'excède pas 200 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension.
- 1.2.3 Les annexes¹ aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés (piscine, tennis, ...) à condition :
- qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes,
 - que leur emprise au sol n'excède pas 50 m²,
 - que leur hauteur n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit,
 - qu'elles se situent à une distance de 50 m maximum du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe.
- 1.2.4 Le nombre de projet lié aux annexes aux bâtiments d'habitation est limité à un (1) tous les 10 ans.
- 1.2.5 Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, à condition que ce changement de destination ne compromette pas la qualité paysagère du site. Les autorisations et travaux relatifs au changement de destination seront soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).
- 1.2.6 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 1.2.7 L'extension des bâtiments existants à condition que le projet n'excède pas 200 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension.

Dans le secteur NI :

- 1.2.8 Les constructions et installations nouvelles à condition de ne pas être destinées à l'habitation et d'être nécessaires :
- Au fonctionnement de l'aérodrome de Bordeaux-Mérignac ;
 - Au fonctionnement et à l'aménagement du Parc de la Source ;
 - Aux services publics ou d'intérêt collectif

¹ Une annexe est un local secondaire de dimension réduite dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel elle est liée.

Dans le secteur Ntvb :

1.2.9 Seules sont autorisées :

- les occupations et utilisations du sol liées à la gestion et à la mise en valeur environnementale du site,
- les constructions, installations techniques et aménagements (cheminements piétons,) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte au site.

Dans la zone N et ses secteurs :

1.2.10 les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

1.2.11 Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

- 2.1.1 Par rapport aux voies départementales : des marges de recul de part et d'autre des axes de la voirie départementale s'applique à l'implantation des nouvelles constructions :
- R115 (classée en 2^{ème} catégorie) :
 - Habitation : 25 m de l'axe
 - Autres constructions : 20 m de l'axe
 - RD115^{E6} et RD 115^{E7} (classées en 3^{ème} catégorie) :
 - Habitation : 15 m de l'axe
 - Autres constructions : 10 m de l'axe
- 2.1.2 Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.
- 2.1.3 Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 20 m des ruisseaux et des cours d'eau.
- 2.1.4 Pourront déroger aux règles fixées aux alinéas précédents les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 2.2.1 Les constructions destinées à l'habitation pourront être implantées de la manière suivante :
- soit implantée sur les limites séparatives à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit,
 - soit implantée à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur (ceci en tout point du bâtiment, avant-toit compris), cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres. .
- 2.2.2 Pourront déroger à l'article 2.2.1, les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2.2.3 Les constructions devront être implantées en retrait de 20, m de la berge des ruisseaux.

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 2.3.1 Non réglementé.

2.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R420-1 du Code de l'Urbanisme). L'emprise des piscines et des terrasses n'entre pas dans le calcul de l'emprise au sol des constructions

En zone N :

- 2.4.1 L'emprise au sol des bâtiments d'habitation est limitée :
- pour l'extension des constructions existantes : à 200 m² d'emprise au sol totale à l'issue du projet d'extension, pour l'ensemble construction existante + son extension, le tout calculé hors terrasses et piscine ;
 - pour l'extension des annexes existantes : à 50 m² d'emprise au sol totale à l'issue du projet d'extension, pour l'ensemble annexe existante + son extension,
 - pour une annexe nouvelle : à 50 m² d'emprise au sol
- 2.4.2 L'emprise au sol des piscines est limitée à 80 m².
- 2.4.3 L'emprise au sol des bâtiments d'activité existants est limitée à 200 m² à l'issue du projet d'extension.
- 2.4.4 L'emprise au sol des constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

En secteur NI :

- 2.4.5 L'emprise au sol des constructions est limitée à 200 m²

2.5 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**DEFINITION :**

La hauteur maximale des constructions est mesurée entre le sol naturel et le faîtage ou l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse. La hauteur maximale est mesurée à partir du sol naturel avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillements du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

En zone N :

- 2.5.1 La hauteur maximale d'une construction ne doit pas excéder 6 m mesurés du sol naturel au faîtage ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse.
Cette contrainte de hauteur ne s'applique pas aux projets d'extension des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante si elle était supérieure à la hauteur maximum autorisée.
- 2.5.2 La hauteur des constructions annexes aux bâtiments d'habitation autorisées à l'article 2 est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.
- 2.5.3 Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à cette règle de hauteur.

En secteur NI :

- 2.5.4 La hauteur des constructions autorisées est limitée à 12 m au faîtage

2.6 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**◆ RAPPEL**

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement identifie certaines constructions comme patrimoine bâti et paysager à protéger et à mettre en valeur, pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable¹ et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ; les prescriptions de nature à atteindre cet objectif sont développées ci-après, et le contrôle de leur bonne application apprécié lors de l'instruction de la déclaration préalable¹.

¹ La déclaration préalable est une autorisation pour la réalisation de travaux de faible importance.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

- 2.6.1 Les constructions nouvelles, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.
- 2.6.2 Pour ce qui concerne les interventions sur les constructions existantes, on s'attachera à respecter leur caractère architectural, les principes de composition de leurs façades, les proportions des ouvertures et les matériaux mis en œuvre.
- 2.6.3 Les extensions ou transformations des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain existants.

Rénovation / Réhabilitation des constructions existantes :

Couvertures

- 2.6.4 Les couvertures des constructions réalisées en tuiles "canal" doivent être conservées et restaurées le cas échéant avec des tuiles "canal" de teinte rouge ou de plusieurs tonalités proches, à dominante rouge, disposées suivant la technique dite de la tuile brouillée. Les pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%.
- 2.6.5 Les couvertures existantes réalisées en tuiles d'une autre nature ou en ardoises devront être restaurées conformément aux règles de l'Art.
- 2.6.6 Les ouvertures en toiture seront obligatoirement dans la pente du toit.

Façades

- 2.6.7 Respecter et reprendre les proportions des baies anciennes et les principes de composition des façades (proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur) sur les façades visibles depuis la voie publique.
- 2.6.8 Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.
- 2.6.9 Les volets en bois existants devront être restaurés ou remplacés à l'identique.

Épidermes

- 2.6.10 Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- 2.6.11 Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- 2.6.12 Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment ; finition taloché, brossé ou gratté fin ; de teinte : pierre, sable, crème, ivoire. Ces enduits pourront être revêtus d'un badigeon à la chaux de teinte équivalente.
- 2.6.13 Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées.

Couleurs des menuiseries

- 2.6.14 Les colorations extérieures au caractère des lieux (bleu, vert, jaune, rose, orange, noir, violet, ...) sont proscrites.

Dans le cas d'un changement de destination :

- 2.6.15 La fonction première du bâtiment ainsi que son aspect initial ne doivent pas être gommés. Pour se faire, le plan et le volume initiaux seront conservés ainsi que les matériaux d'origine. La création de nouvelles ouvertures doit tenir compte des proportions du bâtiment, mais aussi de sa structure porteuse.
- 2.6.16 Les nouveaux matériaux mis en œuvre et les colorations devront être compatibles avec ceux d'origine.

◆ CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES AU TITRE DE LA LOI PAYSAGE (ARTICLE L151-19)

- 2.6.17 Les éléments bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur ; à cet effet, des dispositions spécifiques sont jointes en annexe au présent règlement.

◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

- 2.6.18 Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont posés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture et à plus de 50 cm des côtés de la toiture.

Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public et à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade visible depuis l'espace public ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

◆ CLOTURES

- 2.6.19 Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois, lorsqu'elles seront nécessaires elles devront répondre aux conditions suivantes, elles seront obligatoirement composées,
- soit de clôtures réalisées en grillages ou treillages métalliques à l'exclusion de potelets en béton,
 - soit de haies vives éventuellement doublées d'un treillage métallique ; dans les deux cas, leur hauteur ne pourra excéder 2 m.
- 2.6.20 Les clôtures pleines (de bois ou de béton préfabriqué, ...) sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.
- 2.6.21 Des préconisations favorables au passage de la petite faune sont jointes en annexe 5

2.7 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 2.7.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 2.7.2 Les dépôts éventuels doivent être masqués par un écran de végétation épaisse (Noisetier, Laurier sauce, Charme, Cornouiller par exemple).
- 2.7.3 Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés aux articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.
- 2.7.4 Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
- 2.7.5 Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.
- 2.7.6 Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonage sont à protéger ou à mettre en valeur ; à ce titre, des prescriptions figurent en annexe 2 du présent règlement.

- 2.7.7 La plantation des espèces invasives suivantes est interdite : la Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*), le Sénéçon en arbre (*Baccharis halimifolia*), la Vergerette du Canada (*Conyza canadensis*), le Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*), le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*) et l'herbe de la Pampa.
- 2.7.8 Sur chaque parcelle individuelle, il sera demandé un minimum de 80 % d'espace de pleine terre, enherbé ou planté d'arbres et d'arbustes.

3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

- 3.1.1 Tout nouvel accès individuel doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur de l'accès ne sera pas inférieure à 3,50 m.

3.2 CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ EAU POTABLE

- 3.2.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution et par une conduite de capacité suffisante dans les conditions fixées le règlement du service gestionnaire en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- 3.2.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions du règlement du service gestionnaire en vigueur.
- 3.2.4 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou groupé) dimensionné de manière à répondre aux besoins et respectant les dispositions du Service Public d'Assainissement Non Collectif.

Eaux pluviales

- 3.2.5 Toute intervention dans le domaine des eaux pluviales devra se référer au règlement de gestion des eaux pluviales joint en annexe.
- 3.2.6 Les eaux pluviales issues de toute construction ou installation nouvelle ou aménagement engendrant une imperméabilisation des sols seront résorbées sur le terrain d'assiette du projet. Les eaux de ruissellement sur des sols imperméabilisés ne devront pas être directement injectées dans la nappe sans filtration préalable au travers d'une couche de sol perméable.
- ~~3.2.7~~ Si la surface de la parcelle, la nature du sol ou la disposition des lieux ne permet pas de les résorber sur la parcelle, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de rejet ne dépasse pas 3 l/s/ha. Cette limitation du débit de rejet pourra être obtenue au moyen de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues, fossés, zones d'étalement végétalisées, bassin enterré, réseau surdimensionné...). Les ouvrages seront dimensionnés de manière à respecter le débit maximum de rejet jusqu'aux événements pluvieux d'occurrence 30 ans.
- 3.2.8 Le libre écoulement des eaux devra être maintenu et les fossés existants conservés ; la reconstitution de fossés supprimés antérieurement est à privilégier si leur existence améliore les conditions de gestion pluviale.

3 ANNEXES

Annexe 1 : Bandes boisées

Annexe 2 : Prescriptions Loi Paysage

Annexe 3 : Planche photos des espèces invasives interdites

Annexe 4 : Lexique

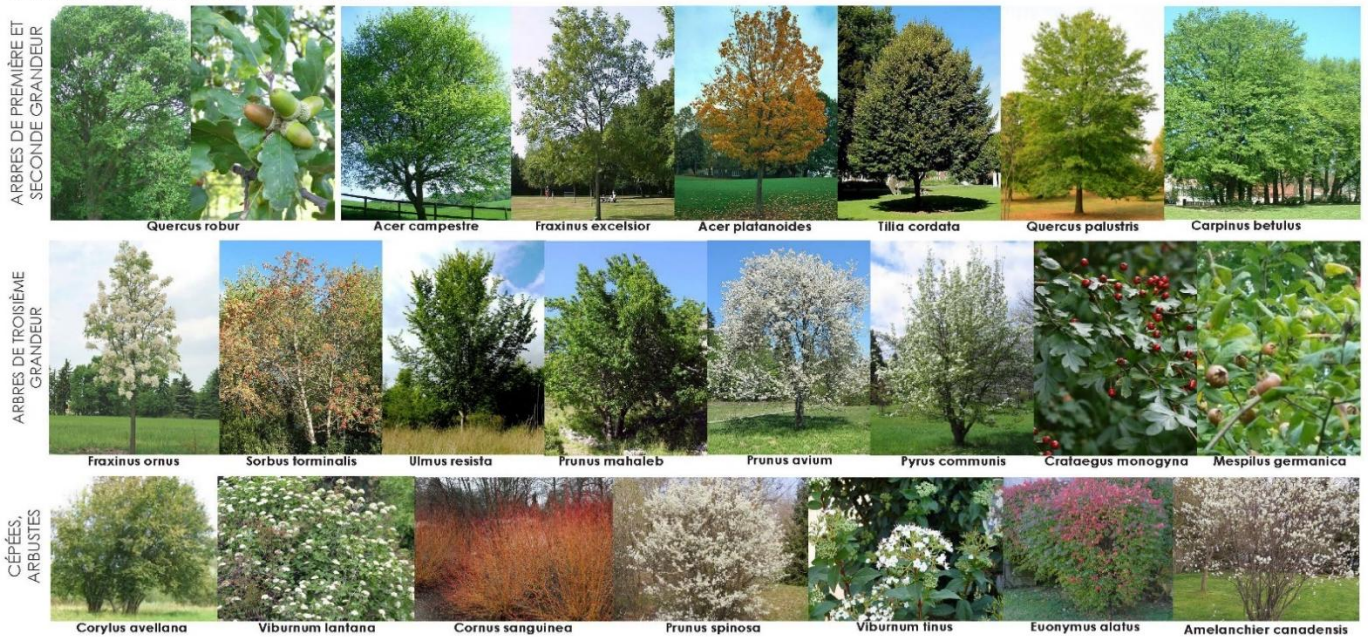
Annexe 5 : préconisations clôtures favorables au passage de la petite faune

Annexe 6 : Règlement de gestion des eaux pluviales

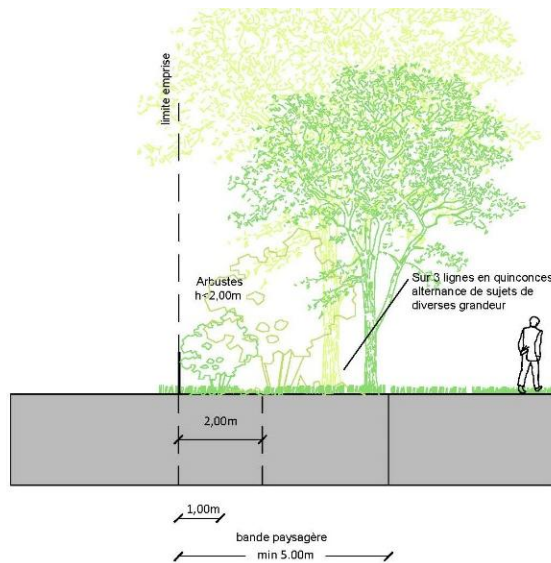
Annexe 7 : liste des Espèces Exotiques Envahissantes de Nouvelle Aquitaine

ANNEXE 1 : BANDES BOISEES

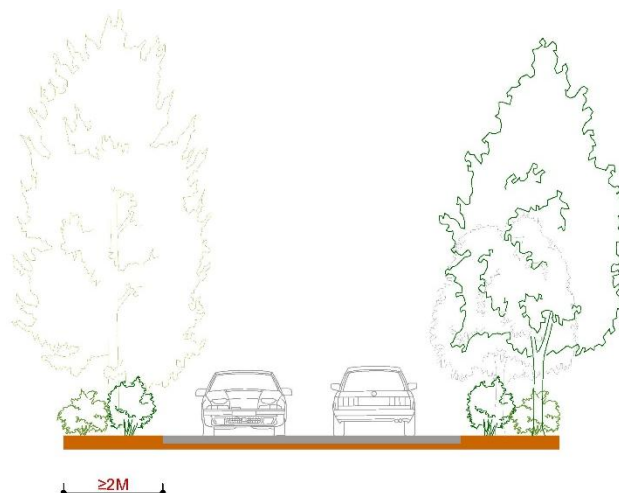
PALETTE VEGETALE : BANDES PAYSAGERES



BANDES PAYSAGERES : COUPE TYPE



BANDE PAYSAGERE SECTEUR Aot



ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS LOI PAYSAGE

RAPPEL

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut identifier certaines constructions comme patrimoine bâti et paysager à protéger et à mettre en valeur, pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable¹ et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ; les prescriptions de nature à atteindre cet objectif sont développées ci-après, et le contrôle de leur bonne application apprécié lors de l'instruction de la déclaration préalable¹.

Prescriptions générales

Tous les travaux réalisés sur les constructions identifiées doivent être conçus dans le respect des dispositions générales, dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification,
 - de leur ordonnancement et de leur volumétrie,
 - des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine.
- Sauf contrainte(s) technique(s) forte(s) liée(s) à l'état de la ou des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), un projet portant sur une démolition (totale ou partielle), une réhabilitation, une extension ou une surélévation des constructions ou ensembles bâtis identifiés peut être refusé dès lors qu'il porte atteinte, de par son implantation, sa volumétrie ou le traitement des façades et toitures, aux caractères culturels, historiques ou écologiques des constructions ou sites identifiés.
 - Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.
 - Tout aménagement dans les emprises identifiées doit préserver le caractère végétal et/ou arboré du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

1 - Les châteaux

> Prescriptions spécifiques

- Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique (chais, pigeonnier, logements, étable, écurie, puits, hangar, volière, chapelles, fontaines, etc.) ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles, etc.), s'ils existent.
- Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquables du domaine (bosquets, allées plantées, jardins, etc.).
- Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions identifiées.
- Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble sur les façades secondaires.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les nouvelles menuiseries doivent respecter la composition et l'épaisseur des montants des menuiseries anciennes, si elles existent.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideau de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons doivent être implantés à l'intérieur des constructions.
- Les surélévations ou extensions des constructions et des dépendances sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble (château, dépendances et parc).
- En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions identifiées, la redivision des baies de proportion d'origine est interdite.

¹ La déclaration préalable est une autorisation qui est exigée pour la réalisation de travaux de faible importance.

2 - Les maisons bourgeoises

> Prescriptions spécifiques

Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes liées à l'état des constructions (désordres irréversibles dans les structures par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel ou historique.

- Les éléments de clôture existants (portails, murs, murets, grilles, etc.) qui constituent un rappel de l'architecture des bâtiments identifiés doivent être, s'ils existent, préservés ou utilisés comme modèles pour les clôtures nouvelles.
- Dans le cas d'une chartreuse, le projet devra respecter et affirmer la morphologie horizontale et linéaire de la construction existante mais aussi préserver les éléments de modénature existants.
- Le projet doit dans la mesure du possible préserver les éléments de paysage remarquables de la propriété (bosquets, allées plantées, etc.).
- Les surélévations ou extensions des constructions identifiées sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte à ces constructions.
- Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions identifiées.
- Les nouveaux percements sont interdits sur les façades principales et doivent s'intégrer à la composition d'ensemble sur les façades secondaires.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les nouvelles menuiseries doivent respecter la composition et l'épaisseur des montants des menuiseries anciennes, si elles existent.
- Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideau de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons doivent être implantés à l'intérieur des constructions.
- En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions identifiées, la redivision des baies de proportion d'origine est interdite.

3 - Les échoppes et les maisons

> Prescriptions spécifiques

Dans le cadre d'une réhabilitation, d'une surélévation ou d'une extension, les modifications de l'aspect extérieur de la construction doivent respecter et mettre en valeur les éléments existants de cette construction : composition, décors, menuiseries, etc.

- La surélévation d'une construction peut être autorisée dès lors qu'elle ne porte pas atteinte à la qualité de la construction. Dans ce cas, les toitures à la Mansart sont proscrites.
- Si aucun impératif technique justifié ne s'y oppose, la création de nouveaux percements peut être interdite dès lors qu'ils portent atteinte à la composition générale de la façade principale. Dans le cas contraire, les nouveaux percements doivent respecter le principe général de composition de la façade et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des baies d'origine lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales. En particulier, les nouvelles portes de garage doivent s'inscrire dans la composition de la façade existante en tenant compte de la dimension verticale des baies existantes et de la couleur des huisseries des autres baies.
- En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants dans les constructions, la redivision des baies de proportion d'origine est interdite.
- L'extension arrière d'une construction (augmentation de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU) peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la qualité des jardins en fond de parcelle et à l'intérêt historique, culturel ou écologique de la façade arrière.

4 - Les édifices religieux

> Prescriptions spécifiques

- Les constructions en lien avec la construction principale ou son usage (calvaire, croix, presbytère, etc.), si elles existent, doivent être dans la mesure du possible préservées.
- Les éléments de clôture d'origine (portails, murs, murets, grilles, etc.), s'ils existent, doivent être préservés ou utilisés comme modèles pour les clôtures nouvelles. A défaut, toute clôture nouvelle est interdite.

5 - Les édifices agricoles

> Prescriptions spécifiques

Le projet doit, sauf contraintes techniques fortes (désordres dans une structure par exemple), conserver les dépendances qui présentent un intérêt culturel, historique (hangar agricole, remise, étable, etc.) ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles, etc.) s'ils existent.

- La création de nouveaux percements doit respecter le principe général de composition des façades et les proportions dominantes (rapport entre la hauteur et la largeur) des baies d'origine lorsqu'elles ont été conservées dans leurs proportions initiales.
- La surélévation ou l'extension d'une construction peut être interdite dès lors qu'elle porte atteinte à la composition et aux proportions des constructions existantes.
- La surélévation d'un chai, lorsqu'il est isolé, ne peut être partielle et doit être réalisée sur la totalité de la construction en respectant les inclinaisons de pentes de toiture d'origine.
- En cas de création de niveaux supplémentaires ou de modification de la hauteur des niveaux existants à l'intérieur d'un chai, la redivision des baies de proportion d'origine sera interdite.

DISPOSITIONS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Rappel de l'article L151-19 :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, le règlement identifie certaines constructions comme patrimoine bâti et paysager à protéger et à mettre en valeur, pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable¹ et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir. Les dispositions de nature à atteindre cet objectif sont jointes en annexe du règlement d'urbanisme, et le contrôle de leur bonne application apprécié lors de l'instruction de la déclaration préalable.

Les bâtiments revêtant un enjeu de préservation sont numérotés, repérés sur le plan de zonage par un contour noir ; et reportés dans l'atlas photographique ci-après.

1 CHATEAU DE BLANZAC



2 CHATEAU DE LABORIE



¹ La déclaration préalable est une autorisation pour la réalisation de travaux de faible importance.

2bis **DEPENDANCES DU DOMAINE DE LABORIE (Ecuries)**



3 **CHATEAU MAILLARD**



4 **CHARTREUSE DE LA GRAVETTE**



5 **CHATEAU LE LETTON**



6 CHATEAU DES CAYRES



7 CHATEAU DU LORT



8 CHATEAU MIREFLEURS



9 CHATEAU DE CHOISY



10 CHATEAU LABATUT



11 CHATEAU LAFITTE



12 CHARTREUSE DE BOUTEILLEY



13 CHATEAU ET DEPENDANCES CANTELOUP



15 CHARTREUSE BELLEVUE



16 DEPENDANCE AGRICOLE



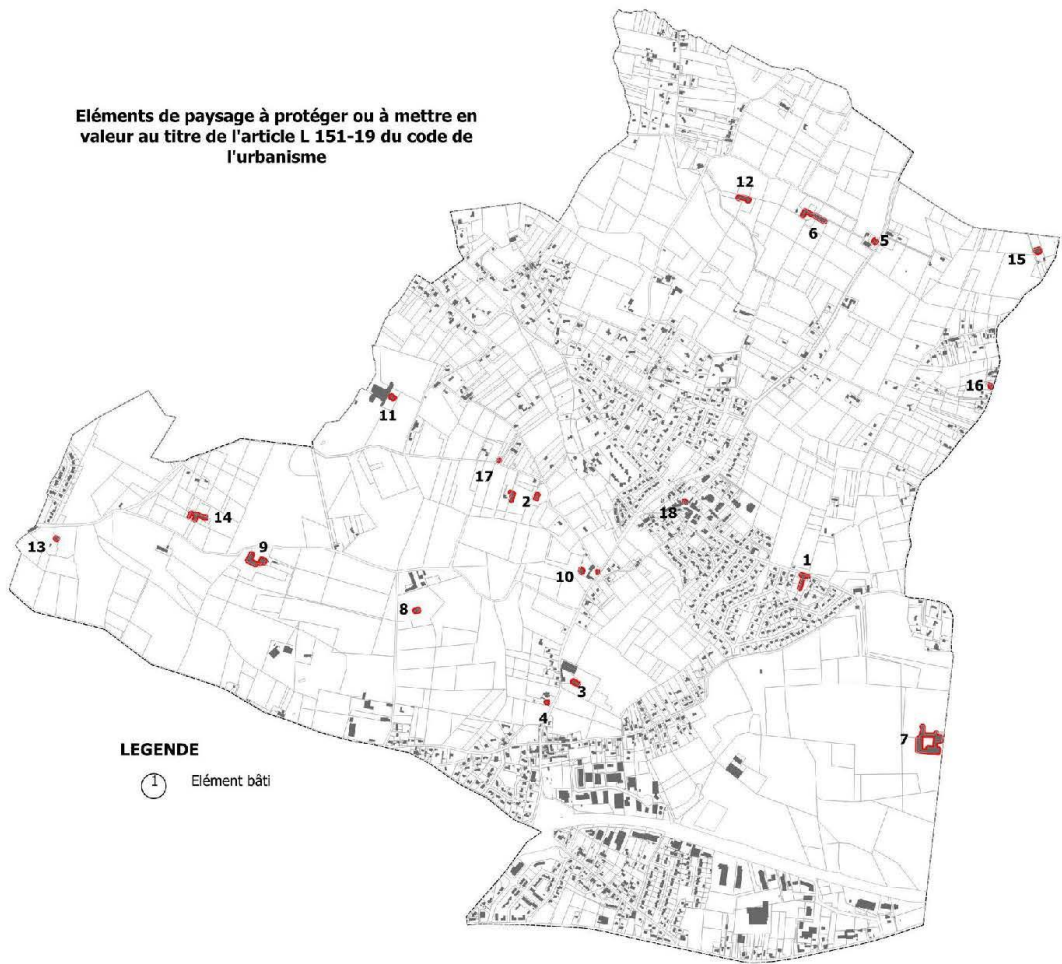
17 PETITE MAISON DE VIGNE



18 MAISON DE BOURG



CARTE DES ELEMENTS BATIS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME



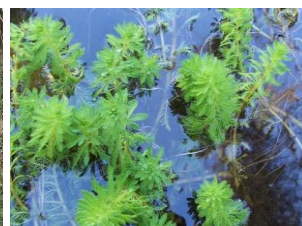
ANNEXE 3 : PLANCHE PHOTOS DES ESPECES INVASIVES INTERDITES



Renouée du Japon (*Reynoutria japonica*)



Myriophylle du Brésil (*Myriophyllum aquaticum*)



Séneçon en arbre (*Baccharis halimifolia*)



Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*)



Vergerette du Canada (*Conyza canadensis*)

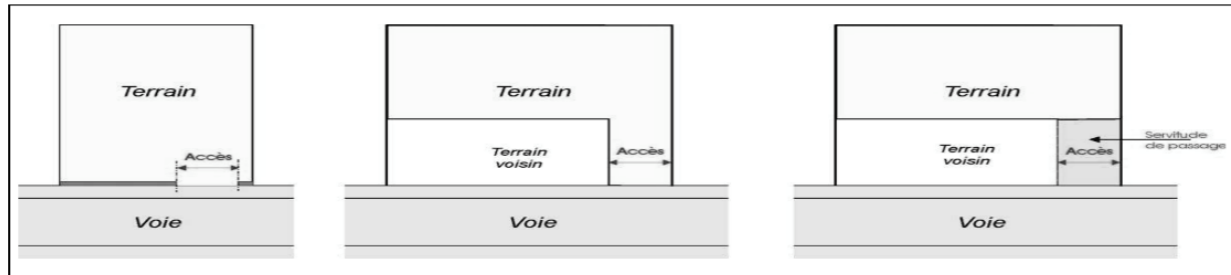


L'herbe de la Pampa

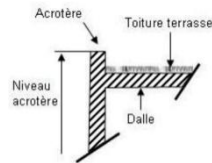


ANNEXE 4 : LEXIQUE

ACCES : L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

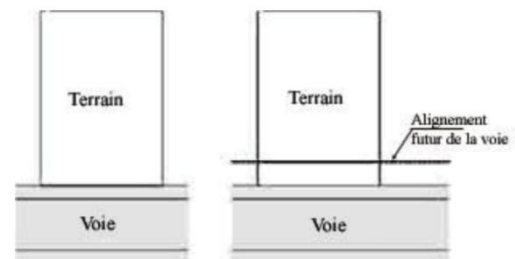


ACROTERE : Élément de façade situé au-dessus de l'égout du toit. C'est un muret, plein ou à claire-voie, situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.



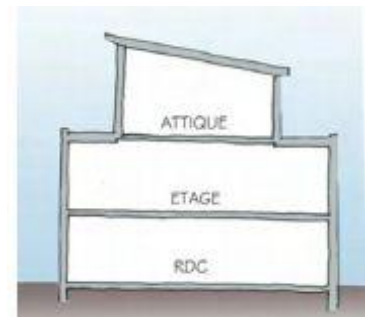
AFFOUILLEMENT : Extraction de terre qui doit faire l'objet d'une autorisation régie par code de l'urbanisme selon leur dimension.....

ALIGNEMENT : L'alignement est la limite constituée par un plan vertical entre ce qui est fond privé et ce qui est ou sera du domaine public. Il délimite l'emprise du domaine public et sert de référence pour déterminer, par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement", soit en "retrait par rapport à l'alignement".



ANNEXE : Sont considérées comme annexes les constructions secondaires non contiguës à la construction principale telles que : dépendances, réserves, celliers, remises, abris de jardins, garages, locaux pour ordures ménagères, ateliers non professionnels, ... Les piscines sont également considérées comme des annexes à la construction.

ATTIQUE : Dernier étage d'une construction, de proportions moindres que l'étage inférieur ; c'est à dire dont les façades sont en retrait par rapport aux façades inférieures du bâtiment (à l'exception des pignons éventuels), permettant d'obtenir des terrasses accessibles.



BASSINS DE RETENTION : Un bassin de rétention des eaux pluviales est une zone de stockage des eaux pluviales, enterrée ou à ciel ouvert. Il est destiné à récupérer les eaux pluviales issues de surfaces non-absorbantes créées pour les besoins d'aménagements. Ces dernières peuvent prendre de multiples formes comme les toitures d'immeubles ou de hangars, voiries et parkings, plates-formes de stockage...

CONSTRUCTION : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

BATIMENT : Un bâtiment est une construction couverte et close.

CONSTRUCTION EXISTANTE : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

ANNEXE : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS : Les catégories de constructions applicables sont celles déterminées dans le cadre de l'article R 123-9 du code de l'urbanisme avant l'entrée en vigueur de la réforme du code de l'urbanisme au 01/01/2015, à savoir :

- Habitation
- Hébergement hôtelier
- Bureaux
- Commerces
- Artisanat
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

CLOTURES : Quand une délibération a été prise par le conseil municipal en ce sens, l'édification d'une clôture est soumise à déclaration auprès du service instructeur des autorisations d'urbanisme, avant le commencement des travaux ; le PLU décline un certain nombre de dispositions à respecter dans le but de préserver une harmonie paysagère au sein de la commune.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN : Article L 211-1 du Code de l'Urbanisme :

"Les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou d'un plan local d'urbanisme approuvé peuvent, par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan.

Les biens acquis par exercice du droit de préemption doivent être utilisés ou aliénés aux fins définies aux articles L. 210-1 et L. 300-1, soit : de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Article L 211-5 du Code de l'Urbanisme :

"Tout propriétaire d'un bien soumis au droit de préemption peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, en indiquant le prix qu'il en demande. Le titulaire doit se prononcer dans un délai de deux mois à compter de ladite proposition dont copie doit être transmise par le maire au directeur départemental des finances publiques.

En cas de refus ou à défaut de réponse du titulaire du droit de préemption dans le délai de deux mois prévu à l'alinéa premier, le propriétaire bénéficie des dispositions de l'article L. 213-8."

EAUX USEES DOMESTIQUES : Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères (rejet des cuisines, salle de bain, lessive) et les eaux vannes (urines et matières fécales).

EAUX PLUVIALES : Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques, des eaux d'arrosage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles sans ajout de produit lessiviel.

EAUX INDUSTRIELLES : Sont classées dans les eaux industrielles tous les rejets autres que les eaux domestiques et les eaux pluviales.

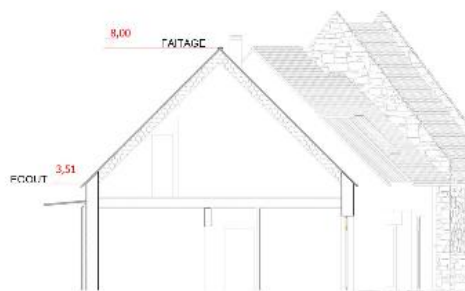
EMPLACEMENTS RESERVES : Il s'agit d'un terrain désigné par le P.L.U. comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général (hôpital, école, voie, ...). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération. Les emplacements réservés figurent sous une légende spécifique aux documents graphiques du P.L.U. Les emplacements réservés peuvent porter sur des terrains bâtis ou non bâtis et ne peuvent être institués que dans certains buts, limitativement énumérés.

Article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme :

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants."

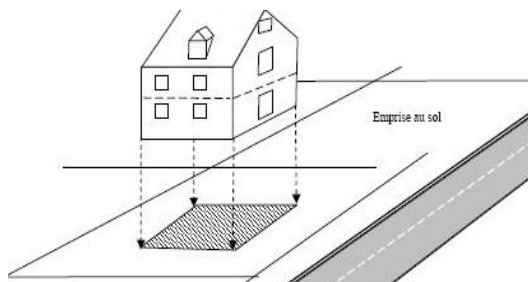
Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants."

EGOUT DU TOIT : partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur.



L'EMPRISE AU SOL : Définition de l'emprise au sol est donnée dans l'article R*420-1 du code de l'urbanisme.

Le nouvel article R.420 -1 du code de l'urbanisme précise : « L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ». L'emprise au sol correspond à l'ombre portée au sol lorsque le soleil est à la verticale de la construction. Puisqu'elle comprend les débords et les surplombs, il faut donc prendre en compte, les prolongements extérieurs de niveaux de la construction tels que les balcons, les loggias, les coursives.



Ne sont pas pris en compte :

- les éléments de modénature (ex : bandeaux, corniches, etc.) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions,
- les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien,
- les bassins de piscine,

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- l'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais également extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus),
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garages),
- les constructions non totalement closes (ex auvents, abris de voiture, ...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux),
- les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex, balcons, coursives, etc, ...),
- les rampes d'accès aux constructions,
- les bassins de rétention maçonnés.

Sont également constitutives d'emprise au sol des constructions qui ne sont pas constitutives de surface de plancher.

- ainsi un abri extérieur couvert mais non clos n'est pas constitutif de surface de plancher, mais est pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol,
- les rampes d'accès extérieures n'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher mais doivent être prises en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

Attention : la surface de plancher se calcule à partir du nu intérieur des murs alors que l'épaisseur des murs est prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol.

EMPRISES PUBLIQUES : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains (square, placette, ...).

ENSEIGNE : Constitue une enseigne toute inscription, forme ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'exerce. La pose d'une enseigne nécessite une demande d'autorisation spécifique, régie par le Code de l'Environnement, et qui doit respecter soit les dispositions nationales soit le Règlement Local de Publicité (RLP) s'il existe.

ESPACES BOISES CLASSES : Article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme :

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code Forestier.

EXHAUSSEMENT : Remblaiement de terrain qui peut selon son importance faire l'objet d'une autorisation.

EXTENSION : Est dénommée « extension » l'agrandissement d'une construction.

FAÇADE DE CONSTRUCTION : Désigne chacune des faces verticales en élévation d'un bâtiment. Une construction est ainsi composée de 4 façades : Nord, Sud, Est, Ouest.

FAITAGE : Eléments composant la partie supérieure de la toiture. Il s'agit du point le plus haut de la construction, constitué par la ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

GOUTTIÈRE : Canal profilé léger en métal établi sous l'égout de toit pour recueillir les eaux pluviales et les diriger vers un tuyau de descente. La gouttière se différencie du chéneau par le fait que ce dernier est construit ou rapporté sur un support de maçonnerie.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Les installations classées sont, d'une manière générale, les installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement. Bonne définition à avoir.

Suivant son importance, l'ouverture d'une installation classée peut être soumise à une déclaration, un enregistrement ou à autorisation préfectorale. Une installation est classée si son activité est inscrite à la nomenclature, liste dressée par décret en Conseil d'Etat.

JOUR DE SOUFFRANCE : Articles 675 à 680 du Code Civil

Les jours de souffrance sont des ouvertures laissant passer la lumière, mais interdisant les vues. Elles sont fixes, soit à verre dormant, soit en hauteur. Un verre dormant est un verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière sans vue.

Le Code civil précise que « ces fenêtres ou jours ne peuvent être établis qu'à 26 dm (2,6 0m) au-dessus du plancher ou sol de la pièce que l'on veut éclairer, si c'est à rez-de-chaussée, et à 19 dm (1,90 m) au-dessus du plancher pour les étages supérieurs ».

LIMITES SÉPARATIVES : Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles sont de deux types : -

- **les limites latérales** qui séparent deux unités foncières et qui donnent sur les voies ou emprises publiques ;

- **les limites de fond** de parcelles qui séparent deux unités foncières sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

LOTISSEMENT : Article L. 442-1 du Code de l'Urbanisme :

« Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis ».

LUCARNE : Une Lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture pour donner du jour, de l'aération et/ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés (appelés "joux" ou "jouées") et d'une couverture. La lucarne est un ouvrage de charpente qui dépend de la

toiture.

MARGE DE REcul : La marge de recul est la distance séparant toute construction de l'alignement, des limites séparatives ou d'une autre construction. Elle peut être Fixée par le règlement de la zone,

MUR AVEUGLE : Mur ne comportant pas d'ouverture mais pouvant comporter des jours de souffrance.

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION : Un permis de construire valant division est une opération portant sur un ensemble de constructions réalisées sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

OPERATION GROUPEE : Les opérations groupées concernent des projets de constructions individuelles ou collectives, permettant de gérer les espaces libres et l'implantation des constructions de façon globale et simultanée.

ORDONNANCEMENT : Disposition organisée et harmonieuse des diverses parties d'un ensemble architectural.

PISCINE : Il existe 2 sortes de piscines celles qui relèvent d'une construction ou pas. Vous pouvez installer une piscine dans votre jardin **sans autorisation** dans les cas suivants :

- piscine non couverte dont la superficie du bassin n'excède pas 10 m²,
- piscine couverte dont la superficie du bassin n'excède pas 10 m² et dont la hauteur de l'abri est inférieure à 1,80 mètre,
- piscine hors-sol (gonflable ou en kit par exemple) installée provisoirement, c'est-à-dire 3 mois maximum dans l'année (15 jours si votre habitation est située en secteur protégé).

Dans tous les autres cas, l'installation d'une piscine est soumise à autorisation.

Déclaration préalable

Obligatoire pour une piscine dont la surface du bassin est supérieure à 10 m² et n'excède pas 100m².

Permis de construire pour :

- une piscine dont le bassin excède 100 m² de surface
- une piscine dont l'abri est à au moins 1,80 mètre de hauteur, quelle que soit la surface du bassin.

PLEINE TERRE : Les espaces de pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations, ...) mais aussi en allée de jardin non dallée ou cimentée

PROSPECT : Le prospect est le rapport entre la hauteur de la construction et sa distance horizontale vis-à-vis d'une limite (séparative le plus souvent).

RETRAIT DES FACADES : La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7 des règlements de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleil, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures, ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre, ... et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...).

SAILLIE : Avancée d'un élément de la construction, soit d'un mur (balcon, encorbellement), soit d'un toit (lucarne), par rapport au nu de la façade, située au-dessus du niveau du sol.

SOUBASSEMENT : Partie inférieure d'un mur, souvent en empiètement de quelques centimètres par rapport à la façade.

SURFACE DE PLANCHER : La surface de plancher correspond à l'ensemble des surfaces de tous les niveaux d'une même construction, mesurés à l'intérieur des murs de façades. Les niveaux s'entendent clos et couverts et certains éléments entreront en déduction de la surface mesurée.

huit déductions sont ainsi possibles :

1. la surface des embrasures des portes et fenêtres situées sur les murs extérieurs
2. les vides et trémies permettant le passage des escaliers et ascenseurs
3. les surfaces dont la hauteur sous plafond sont inférieures à 1.80m
4. les surfaces des espaces de stationnement (véhicules motorisés ou non), leurs rampes d'accès et zones de manœuvre
5. les surfaces des combles non aménageables

Les trois points suivants ne concernent pas les maisons d'habitation mais les groupes de bâtiments ou immeuble collectif :

6. les surfaces des locaux techniques dont les locaux de stockage des déchets
7. les surfaces des caves et celliers annexes à des logements lorsque ces locaux ne sont accessibles que par une partie commune
8. 10% de la surface de plancher destinée à l'habitation obtenue après prise en compte des 7 déductions précédentes lorsque les logements sont desservis par des parties communes intérieures

En additionnant donc la surface intérieure de chaque niveau clos et couvert construit on obtient la surface de plancher qualifiée de « brute » de laquelle il faut déduire les 5 points ci-dessus lorsque le projet porte sur une maison d'habitation. Lorsqu'il s'agit d'un immeuble ou un groupe de bâtiments, il faudra également déduire les points 6 à 8.

TAXE D'AMENAGEMENT :

La taxe d'aménagement est constituée de deux parts :

Une part communale qui finance :

- Les équipements publics nécessités par l'urbanisation
- Les actions et opérations qui contribuent à la réalisation des objectifs de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme, notamment des objectifs « Grenelle »

Une part départementale qui finance :

- Le CAUE (conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement)
- Les politiques de protection des espaces naturels et sensibles définis à l'article L.142-1 et leur mise en œuvre (article L.142-2)

Opérations concernées

La taxe est applicable à toutes les opérations d'aménagement, de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments ou d'installations, nécessitant une autorisation d'urbanisme (permis de construire ou d'aménager, déclaration préalable), et qui changent la destination des locaux dans le cas des exploitations agricoles.

Elle s'applique aux demandes de permis (y compris les demandes modificatives générant un complément de taxation) et aux déclarations préalables.

Fait générateur

La taxe est exigible au taux applicable à la date de :

- la délivrance de l'autorisation d'urbanisme (PC,PA,DP),
- la naissance d'une autorisation tacite,
- la date du procès-verbal constatant la ou les infractions (taxation d'office).

Mode de calcul : Assiette x Valeur x Taux

La valeur au mètre carré est révisée au 1er janvier de chaque année par arrêté du Ministère chargé de l'Urbanisme.

Le taux :

La part communale est fixée à 4 % par délibération du Conseil municipal du 27 octobre 2011.

La part départementale est fixée à 1,3 % par délibération du Conseil départemental de la Gironde.

Assiette = Surface taxable

Calcul de la surface taxable :

La surface qui sert de base de calcul à la taxe correspond à la somme des surfaces closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades.

Il faut en déduire :

- l'épaisseur des murs qui donnent sur l'extérieur,
- les trémies des escaliers et ascenseurs.

Constituent donc de la surface taxable : tous les bâtiments (y compris les combles, celliers, caves, dès lors qu'ils dépassent 1,80 m de hauteur sous plafond), ainsi que leurs annexes (abri de jardin notamment).

Un bâtiment non clos (ouvert sur l'extérieur avec une cloison de façade en moins, pergola ou tonnelle par exemple) ou une installation découverte (une terrasse par exemple) ne doit donc pas être compris dans la surface taxable. Par contre, une véranda couverte et close est taxable.

Certains ouvrages ne constituent pas de surface de construction mais sont cependant soumis à la taxe de façon forfaitaire (aire de stationnement, piscine découverte, panneau solaire au sol, éolienne, etc.).

Abattement de la Taxe d'Aménagement :

L'abattement est de 50 % porte sur la valeur forfaitaire par m² et concerne notamment :

- Les habitations bénéficiant d'un prêt aidé par l'Etat (hors PLAI)
- Les 100 premiers m² des habitations principales
-

UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN : Un terrain ou une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire. Dès lors qu'une unité foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

TERRAIN NATUREL : Il s'agit du terrain avant travaux, sans remaniement apporté préalablement pour permettre la réalisation d'un projet de construction.

VOIE PUBLIQUE : La voie est une surface ouverte à la circulation publique et délimitée par l'alignement, permettant d'assurer une circulation de transit et/ou la desserte d'un nombre important de lots et d'habitations ou d'exploitations. Elle comprend les trottoirs et accotements. La division d'une unité foncière en vue d'un détachement ne doit pas réduire la largeur des voies et accès conservée à une valeur inférieure à celle prescrite par le P.L.U

VOIE PRIVÉE : Une voie privée est une assiette foncière qui n'a pas de statut public.

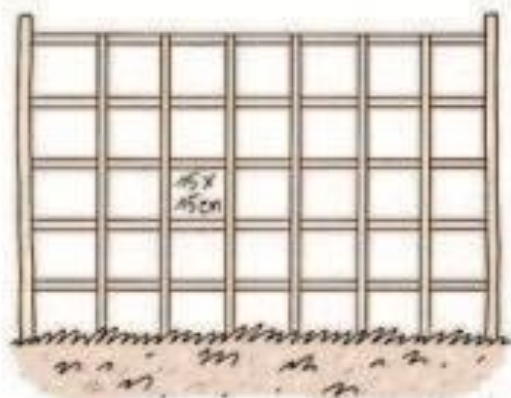
VOLUMÉTRIE : combinaison de volume, Le règlement par zone peut évoquer un volume principal de construction (ou une construction principale) et des volumes secondaires. Cette volumétrie fait référence à un modèle traditionnel de composition architecturale, selon lequel l'habitation peut être composée d'un volume principal présent et lisible, souvent rectangulaire dans le sens du faîtage et de volumes secondaires, c'est-à-dire en extension du volume principal, plus petits et plus bas. Ce modèle architectural n'est en aucun cas obligatoire et ne doit pas empêcher l'architecture contemporaine de qualité.

ANNEXE 5 : PRECONISATION CLOTURES FAVORABLES AU PASSAGE DE LA PETITE FAUNE

Adapter les éléments de délimitation en créant des ouvertures de 10 à 20 cm² tous les 15 m.

Opter pour la plus grande ouverture possible pour permettre à des animaux de plus grande taille de bénéficier également de ce passage.

Si la longueur totale de la clôture est inférieure à 15 m, prévoir au moins 1 passage.



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

ANNEXE 6 : REGLEMENT DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

ANNEXE 7 : LISTE DES ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES (EEE)