Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

a

Communauté de
Communes du Créonnais

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

5.0 REGLEMENT

PLUi prescrit par DCC le 19/05/2015

PLUi arrêté par DCC le 21/05/2019

PLUi soumis à enquête publique du 2/09/2019 au 3/10/2019

PLUi approuvé par DCC le 21/01/2020

PLUi mis en compatibilité par DCC le 04/05/2021

PLUi modifié par DCC le 14/12/2021

PLUi modifié par DCC le 21/02/2023

Agence METAPHORE ARCHITECTURE URBANISME PAYSAGE

at'Metropolis – Eneis – Code – Biotope – Marsac-Bernede – Riviere & Associés

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1. DISPOSITIONS GENERALES 5

1.1 Champ d'application du plan 7
1.2 Division du territoire en zones 7
1.3 dispositions particulières 11
1.4 Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 12
1.5 Recul des constructions hors agglomération le long des départementales 20

2. ZONES URBAINES 24

2.1 Zones UA 26
2.2 Zones UAp 55
2.3 Zones UB 84
2.4 Zones UC 113
2.5 Zones UD 141
2.6 Zones UDs 170
2.7 Zones UE 200
2.8 Zones UT 223
2.9 Zones UX 248
2.10 Zones UY 269

3. ZONES A URBANISER 291

3.1 Zones 1AUE 292
3.2 Zones 1AU 315
3.4 Zones 2AU 343

4. ZONES AGRICOLES 361

4.1 Zones A 363

5. ZONES NATURELLES 390

5.1 Zones N 392

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

6. ANNEXES 419

Annexe 1 : Nuancier de couleurs 421

Annexe 2 : Prescriptions relatives au patrimoine local 428

Annexe 3 : Repérage des cours d'eau pour lesquels s'appliquent des règles de recul 438

Annexe 4 : Lexique 452

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1. Dispositions générales

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1.1 CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Créonnais

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées. Il est établi conformément aux articles L.151-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.I.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser et en zones naturelles et forestières ou agricoles à protéger délimitées sur le document graphique.

Les zones peuvent comporter des secteurs spécifiques, assortis de règles particulières.

LES ZONES URBAINES « U »

Les zones urbaines « U » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre II, sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Ces zones sont :

UA/	Zone urbaine et urbanisable de mixité fonctionnelle (habitat, commerce, équipements, …). Forme urbaine compacte et dense avec bâti traditionnel.
UAp	Le secteur UAp forte valeur patrimoniale.
UB	Zone urbaine et urbanisable majoritairement dédiée à de l'habitat. Zone urbaine qui peut gagner en compacité en favorisant des implantations plus proches des emprises publiques et des limites séparatives.
UC	Zone urbaine et urbanisable à vocation résidentielle (habitat), souvent de type pavillonnaire avec faible compacité. Règlement qui pourra favoriser un peu plus de compacité à long terme.
UD	Zone urbaine et urbanisable à vocation résidentielle (habitat), mixité de bâti (ancien et contemporain), souvent de type pavillonnaire avec faible compacité.
UDs	Zone urbaine et urbanisable à vocation résidentielle (habitat), mixité de bâti (ancien et contemporain), souvent de type pavillonnaire avec faible compacité.
UE / UEp	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'équipement public et/ou d'intérêt collectif. Le secteur UEp a une forte valeur patrimoniale
UT	Zone urbaine et urbanisable à vocation touristique et hébergement hôtelier.
UX	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'activités artisanales et commerciales.
UY	Zone urbaine et urbanisable à vocation d'activités industrielles.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

LES ZONES A URBANISER « AU »

Les zones à urbaniser « AU » (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les O.A.P. ou, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme intercommunal.

Ces zones sont :

1AUb	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : • Implantation : alignement sur emprise publique ou recul de 5 mètres maximum de l'emprise publique. • Implantation soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit à distances de 3 mètres minimum des limites séparatives. • Hauteur = R+1 maximum
1AUc	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : • Implantation : recul à 5 mètres minimum de l'emprise publique • Implantation soit sur au moins une des limites séparatives latérales, soit à distances de 3 mètres minimum des limites séparatives. • Hauteur = R+1 maximum
1AUe	Zone à urbaniser sous condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif.
2AU	Zone à urbaniser à long terme après révision du PLUi.
2AUx	Zone à urbaniser à long terme après révision du PLUi à vocation d'activités artisanales.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

LES ZONES AGRICOLES « A »

Les zones agricoles « A » (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre IV, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ; 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Ces zones sont :

A	Zone Agricole où sont autorisées l'implantation, extension et annexes des exploitations agricoles. Sont également autorisées les extensions, annexes et piscines des habitations non liées à une exploitation agricole.
Ae	Zone Agricole correspondant à la préservation d'un corridor écologique
Ace	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités de centre équestre (construction nouvelle, extension et annexe des constructions existantes). Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Ap	Zone agricole protégée où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères.
Ax	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités artisanales existantes isolées en milieu rural (construction nouvelle, extension et annexe des constructions existantes). Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
At	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la création d'une nouvelle construction à usage touristique ou d'hébergement hôtelier et/ touristique et les équipements nécessaires à leur fonctionnement. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Av	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant le développement des activités déjà existantes de commerces mais aussi les nouvelles activités de commerce liés aux activités agricoles. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Art	Espace agricole sur lequel il existe des risques technologiques autour d'une installation classée (la distillerie Douence à Saint Genès de Lombaud). Ce secteur est localisé sur la commune de Saint Genès de Lombaud. Dans ce secteur, toutes les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes sont interdites.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES A PROTEGER « N »

Les zones naturelles et forestières à protéger « N » (article R. 151-24 du Code de l'Urbanisme), auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre V, sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturel, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles , soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. Ces zones sont :

N	**Zone naturelle où seuls sont autorisés les équipements et installations d'intérêt public**
Nce	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités de centre équestre (construction nouvelle, extension et annexe des constructions existantes). Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Ne	Zone Naturelle comprenant un équipement public à gérer. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Ng	Zone Naturelle où la création d'un parcours et des installations de golf sont autorisées. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Nk et Nka	Zone naturelle de camping où seuls sont autorisés les aménagements et équipements nécessaires au fonctionnement de la zone ; Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
NL	Zone naturelle de loisirs où seuls sont autorisés les aménagements et équipements nécessaires au fonctionnement de la zone. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Np	Zone naturelle protégée où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Npr	Espaces naturels où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons écologiques et paysagères à l'intérieur des secteurs de projet (OAP). Ces secteurs Npr doivent être protégés et entretenus ;
Nt	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités d'hébergements hôteliers ou touristiques (construction nouvelle, extension et annexe des constructions existantes). Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Nx	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités artisanales (construction nouvelle, extension et annexe des constructions existantes). Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Ner	Zone naturelle correspondant au périmètre d'installation d'une centrale photovoltaïque existante. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
Ny	Zone naturelle correspondant à l'activité industrielle de distillerie où seuls sont autorisés les aménagements, affouillements et exhaussements du sols nécessaires au fonctionnement de la zone. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

1.3 DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (>50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

Sur la commune de La Sauve, les secteurs qui se situent en zone tampon des composantes du bien Chemins de Compostelle, se voient couverts par l'application de l'article 104 de la loi LCAP : Afin de protéger efficacement le bien proposé pour inscription, une zone tampon est une aire entourant le bien proposé pour inscription dont l'usage et l'aménagement sont soumis à des restrictions juridiques et/ou coutumières, afin d'assurer un surcroît de protection à ce bien.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1.4 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

CONSTRUCTION À DESTINATION D'EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- D'exploitation agricole ;
- D'exploitation foncière.

Cette destination comprend :

- **Pour les exploitations agricoles** : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III, chapitre 1er du Code rural et de la pêche qui :
    - permettent notamment la culture (châssis, serres...) et/ou l'élevage des animaux, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation sur le site de l'exploitation.
    - comprennent également les centres équestres, haras, etc., dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle.
    - prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations.

Sont également comprises les évolutions et changements de destination des bâtiments existants, en vue de permettre des activités complémentaires aux activités agricoles.

- **Pour les exploitations forestières** : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité forestière, à savoir la production de bois, le prélèvement de produits sur la forêt vivante (liège, gommes…), voire la cueillette. L'exploitation forestière permet la gestion et l'entretien durable des ressources forestières et leur valorisation marchande, dans le cadre de la vente de produits bruts ou très peu transformés.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

CONSTRUCTION À DESTINATION D'HABITATION

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- de logement ;
- d'hébergement.

- La sous-destination **logement** comprend les logements utilises 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. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilite à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

  Les seules différenciations règlementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l' article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

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 a cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme des 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'arrête, les gites sont considérés comme des meublés de tourisme.
- La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement a vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières a vocation sociale …

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

  Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l'article 141 de la loi Egalite et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette disposition sera codifiée au premier alinéa de l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

CONSTRUCTION À DESTINATION DE COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- d'artisanat et commerce de détail ;
- de restauration ;
- de commerce de gros ;
- d'activités de services accueillant de la clientèle (voir définition) ;
- d'hébergement hôtelier et touristique ;
- de cinéma.

- 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 commandes par voie télématique, ou organises 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…

Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager...). Toutefois, les auteurs du PLU disposent d'un outil supplémentaire : ils sont habilités par l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, sous certaines conditions, à identifier et délimiter les quartiers, ilots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

- 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 salaries 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 a 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 a toutes les constructions ou s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin…) ainsi que d'une manière générale a toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies a 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 …

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

- 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 a vocations touristiques :

  1. les résidences de tourisme,
  2. les villages résidentiels de tourisme ;
  3. 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.

CONSTRUCTION À DESTINATION D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLIC

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés ;
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- salle d'art et de spectacle ;
- équipements sportifs ;
- autres équipements recevant du public.

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maitrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou règlementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine…), réalisation de la construction sur le domaine public ou prive de l'Etat, d'une collectivité locale ou assimilée...

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- industrie ;
- entrepôts ;
- bureau ;
- centre de congrès et d'exposition.

  - 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 modifie par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 aout 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, les zéniths …

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1.1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS, INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES, INTERDITES, OU SOUMISES A CONDITION :

Desti.	Exploitations		Habitation		Commerces et activités de service						Equipements d'intérêts collectif et services publics	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire			
Sous-desti.	Agricoles	Forestières	Logements	Hébergements	Commerce de gros	Activités de services où s'effectue l'accueil d'un client	Restauration	Hébergement hôtelier et touristique	Artisanat et commerce de détail	Cinéma		Bureau	Centre de congrès et d'exposition	Industrie	Entrepôt
UA/ UAp	Extensions et annexes														
UB	Extensions et annexes														
UC	Extensions et annexes						Sauf à Créon	Sauf à Créon	Sauf à Créon	Sauf à Créon					
UD	Extensions et annexes				Sauf à Créon		Sauf à Créon	Sauf à Créon	Sauf à Créon	Sauf à Créon					
UDS	Extensions et annexes				Sauf à Créon		Sauf à Créon	Sauf à Créon	Sauf à Créon	Sauf à Créon					
UE / UEp															
UT			Limité au gardiennage									Si liés à l'activité existante			
UX	Extensions et annexes		Si gardiennage, maintenance, logement de fonction												
UY	Extensions et annexes		Si gardiennage, maintenance, logement de fonction												
1AU					Sauf à Créon		Sauf à Créon	Sauf à Créon	Sauf à Créon	Sauf à Créon					
1AUb					Sauf à Créon		Sauf à Créon	Sauf à Créon	Sauf à Créon	Sauf à Créon					
1AUc					Sauf à Créon		Sauf à Créon	Sauf à Créon	Sauf à Créon	Sauf à Créon					
1AUe			Si gardiennage, maintenance, logement de fonction ou logement d'urgence												
2AU			Extensions, annexes et piscines de l'existant												
2AUx			Si gardiennage, maintenance, logement de fonction ou logement d'urgence												

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

A			Si strictement nécessaire à l'activité agricole + extensions, annexes et piscines des habitations existantes				Dans bâtiments existants repérés								
Ae											Installations uniquement				
Ap											Installations uniquement				
At/Av			Si strictement nécessaire à l'activité agricole, à l'activité touristique (At) et à la vente de produits agricoles (Av) + extensions limitées, annexes et piscines de l'existant												
Ax			Si strictement nécessaire à l'activité artisanale existante + extensions, annexes et piscines de l'existant												
Art															
N	Extensions et annexes	Si utilité	Extensions limitées, annexes et piscines de l'existant												
Ne															
Ng (golf)															
Nce			Extensions limitées, annexes et piscines de l'existant			Activité de centre équestre									
Nt			Extensions, annexes et piscines de l'existant												
Nk/Nka	Extensions et annexes	Si utilité	Extensions, annexes et piscines de l'existant					Aménagements complémentaires à l'activité existante							
NL			Extensions, annexes et piscines de l'existant					Aménagements complémentaires à l'activité existante							
Np			Extensions, annexes et piscines de l'existant								Installations uniquement				
Npr															
Ny	Extensions et annexes	Si utilité	Extensions, annexes et piscines de l'existant			Extensions et annexes			Extensions et annexes						Extensions et annexes
Ner											Installations uniquement				

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Sous-desti.	**Agricoles**	**Forestières**	**Logements**	**Hébergements**	**Commerce de gros**	**Activités de services où s'effectue l'accueil d'un client**	**Restauration**	**Hébergement hôtelier et touristique**	**Artisanat et commerce de détail**	**Cinéma**	**Equipements d'intérêts collectif et services publics**	**Bureau**	**Centre de congrès et d'exposition**	**Industrie**	**Entrepôt**
Desti.	**Exploitations**		**Habitation**		**Commerces et activités de service**							**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**			

Destination de construction interdite

Destination de construction autorisée sous condition

Destination de construction autorisée

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1.5 RECUL DES CONSTRUCTIONS HORS AGGLOMERATION LE LONG DES DEPARTEMENTALES

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

ROUTES DEPARTEMENTALES CATEGORIES ACCES ET RECULS-CREONNAIS-NOUVEAU-PERIMETRE.xls

RD	CATEGORIE	LOCALISATION	RECUL HORS AGGLO HABITATIONS	RECUL HORS AGGLO AUTRES CONSTRUCTIONS	ACCES HORS AGGLOMERATION	ACCES EN AGGLOMERATION
D20	grande circulation	au nord de la RD 936	75 mètres de l'axe*		Interdit	Sous conditions
D936	grande circulation		75 mètres de l'axe*		Interdit	Sous conditions
D20	1	au sud de la RD 936	35 mètres de l'axe*	25 mètres de l'axe*	Interdit	Sous conditions
D671	1		35 mètres de l'axe	25 mètres de l'axe	Interdit	Sous conditions
D936	1		35 mètres de l'axe*	25 mètres de l'axe*	Interdit	Sous conditions
D115	2		25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	Interdit	Sous conditions
D121E5	2		25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	Interdit	Sous conditions
D13	2	au sud de la RD 671	25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	Interdit	Sous conditions
D14	2		25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	Interdit	Sous conditions
D14E2	2		25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	Interdit	Sous conditions
D20	2	au sud de la RD 936	25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	Interdit	Sous conditions
D237	2		25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	Interdit	Sous conditions
D238	2		25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	Interdit	Sous conditions
D239	2	au sud de la RD 20	25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	Interdit	Sous conditions
D239	2	tronçon commun avec RD 13	25 mètres de l'axe	20 mètres de l'axe	Interdit	Sous conditions
D10E4	3		15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D115	3		15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D115E8	3		15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D121	3	de la RD 20 à la limite communale de Camiac-et-Saint-Denis	15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D13	3	au nord de la RD 671	15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D13E4	3		15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D119	3		15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D140	3		15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D239	3	au nord de la RD 20	15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D239	3	tronçon commun avec RD 13	15 mètres de l'axe	10 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D11	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D11E1	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D13E5	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D115E9	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D120	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D120E2	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D121	4	au sud de la RD 14	10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D121E6	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D121E7	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D13E3	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D139	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D140	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D140E1	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D20E1	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D20E2	4		10 mètres de l'axe	8 mètres de l'axe	Sous conditions	Sous conditions
D803	piste Roger Lapébie		10 mètres de l'axe		Interdit	Interdit

* : les RD20 et RD 936 sont, pour les sections concernées, classées en catégorie 1 et routes à grande circulation. Une étude spécifique (article L111-8 du code de l'urbanisme), permet de réduire ces reculs sous conditions.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

		Recul hors agglomération par rapport l'axe		Accès	
Type de RD		**Habitations**	**Autres**	**Hors agglomération**	**En agglomération**
Route à grande circulation (Décret 2010-578)	• RD 20, au nord de la RD936 • RD936	75 mètres		Nouveaux accès interdits, sauf zones déjà urbanisées (cf. article L.111-6 et suivants du code de l'Urbanisme)	
Cat. 1 (route à vocation de transit)	• RD20, au sud de la RD936 • RD671 • RD936	35 mètres	25 mètres	Nouveaux accès interdits Exceptions sous conditions pour les zones déjà bâties et les zones urbaines – étude spécifique nécessaire - pas de développement linéaire de l'urbanisation	Accès autorisés
Cat. 2 (route à vocation de transit)	• D115 • D121E5 • D13, au sud de la RD671 • D14 • D14E2 • D20, au sud de la RD936 • D237 • D238 • D239, au sud de la Rd20 et le tronçon commun avec la RD13	25 mètres	20 mètres		
Cat. 3 (route de desserte locale)	• D10E4 • D115 • D115E8 • D121 de la RD20 à la limite communale de Camiac et Saint Denis • D13 au nord de la RD671 • D13E4 • D119 • D140	15 mètres	10 mètres	Nouveaux accès déconseillés, mais pouvant être autorisés sous conditions de visibilité et de sécurité suffisantes	

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

	• D239, au nord de la RD20				
Route de desserte locale	• D11 • D11E1 • D13E5 • D115E9 • D120 • D120E2 • D121, au sud de la RD14 • D121E6 • D121E7 • D13E3 • D139, • D140 • D140E1 • D20E1 • D20E2	10 mètres			
Piste cyclable	• RD803	10 mètres		Nouveaux accès interdits, même en agglomération	
Toutes les routes départementales		Nuisances à prendre en compte au regard de l'article L.101-2 de code de l'Urbanisme		Avis conforme nécessaire du Centre Routier Départemental du Libournais lors des demandes d'autorisation d'accès Urbanisation Linéaire très fortement déconseillée (compatibles avec l'article L.101-2 de code de l'Urbanisme)	

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2. Zones urbaines

Les éléments graphiques ou figuratifs compris dans la partie écrite du présent règlement constituent une illustration de la règle écrite et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposée au titre de l'obligation de conformité.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre d'ordre constructif afin de limiter les conséquences potentielles induites par l'aléa retrait et gonflement des argiles et les nuisances sonores.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.1 ZONES UA

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UA couvre les centres anciens des communes. Elle se compose d'un tissu bâti dense de bourgs, organisé principalement sous la forme d'îlot de dimensions variables (profondeur des terrains notamment).

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE

La zone UA est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

Dans la zone urbaine UA, des zones inondables sont identifiées sur le plan de zonage en zone indicée « i », situées dans le lit majeur de certains cours d'eau, dans lesquelles des restrictions de constructibilité sont imposées pour prendre en compte le risque inondation.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif :

- En application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).
- Les nuisances sonores.

La zone UA peut être concernée par la présence du périmètre de protection des abords de monument historique ou d'un périmètre délimité des abords. Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques des servitudes d'utilité publique par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières. L'Avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour toutes les autorisations d'urbanisme à l'intérieur de ce périmètre.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestière à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2.
- Le commerce de gros.
- L'industrie et l'entrepôt.
- 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, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.

  L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements des sols de superficie supérieure à 100m² ~~et~~ ou de hauteur supérieure à deux mètres à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2.
- La démolition de bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage, sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre.
- Dans les zones UA indicées « i » (zones inondables), toutes constructions nouvelles et extensions sont interdites.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLUi 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.
- Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.
- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
    - D'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
    - De répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
    - Que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
    - Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)
- Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives, ...), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols, ...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage, ...).
- Les extensions et annexes des constructions à usage agricole sous condition de leur existence à la date d'approbation du PLUi.
- Les commerces recevant du public en rez-de-chaussée des constructions à créer, implantées le long des emprises publiques, à condition que la façade présente une vitrine commerciale et que la future destination soit à vocation commerciale, d'artisanat ou de restauration, pour les séquences des rues et parties de rue concernées par l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, et identifiées sur le plan de zonage : à Sadirac notamment.
- Dans le cas de modification de façade, sera privilégié le maintien ou la création d'accès différenciés aux étages depuis l'espace public, quelle que soit la destination de ces étages.
- Les annexes, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et les piscines, sur les parcelles identifiées au titre de l'article L.151-23 et L.151-19.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

Pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, doit générer au minimum 70 % de logements locatifs sociaux ; Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5).

Dans les secteurs d'OAP où il est imposé un pourcentage de logements sociaux, les opérations devront assurer cette part de logements locatifs sociaux. Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5).

Pour les communes non soumises à l'article 55 de la loi SRU, les opérations comportant 6 logements et plus devront comporter au minimum un tiers de logements sociaux. Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5).

Dans les secteurs d'OAP où il est imposé un pourcentage de logements sociaux, les opérations devront assurer cette part de logements locatifs sociaux. Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

Règles applicables aux constructions existantes :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sous le paragraphe « 2.1.2 Dispositions particulières ».

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	REGLES
Recul par rapport aux voies publiques et privées, et aux emprises publiques	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* • À l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. • En retrait quand les parcelles de part et d'autre de l'unité foncière à bâtir sont construites avec des bâtiments en retrait. Dans ce cas, l'implantation de la nouvelle construction s'alignera sur l'une ou l'autre de ces constructions voisines, afin de respecter une continuité de la façade bâtie. • À une distance de 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 803 (piste cyclable). Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m et à condition d'être non-visibles depuis l'espace public.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Retrait par rapport aux limites séparatives	*<u>Définition :</u>* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* • Les constructions devront être implantées de la manière suivante : – en ordre continu, c'est à dire d'une limite latérale à l'autre, – en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites séparatives et à une distance de l'autre comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (R=H/2), sans pouvoir être inférieur à 1,50 mètres à Créon, Haux et La Sauve et 3m pour les autres communes. • Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m. • Les annexes de moins de 20m² doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 1 m. • Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 375 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).
Recul entre constructions sur une même unité foncière	Non réglementé.
Emprise au sol	*<u>Définition :</u>* *L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines, les plages et abords des bassins de piscine qui n'imperméabilisent pas le sol et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.* L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la surface du terrain. L'emprise au sol des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail n'est pas règlementée.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Hauteur des constructions	*<u>Définition :</u>* *La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.* *Lorsqu'il sera imposé une surélévation du seuil des constructions au regard du risque inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée proportionnellement à l'augmentation du seuil demandé.* La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage. La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage.
Emprise en pleine terre	Non réglementée.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.1.1. Dispositions générales".

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLECTIF

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

IMPLANTATIONS DIFFERENTES

Un recul différent de celui fixé au "2.1.1 Dispositions générales" ci-dessus peut être autorisé :

- En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies ;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 2.3 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique ;
- pour les piscines.

Dans ces cas, le recul sera au moins égal à 3 m par rapport à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Un autre retrait par rapport aux limites séparatives peut être admis ou imposé :

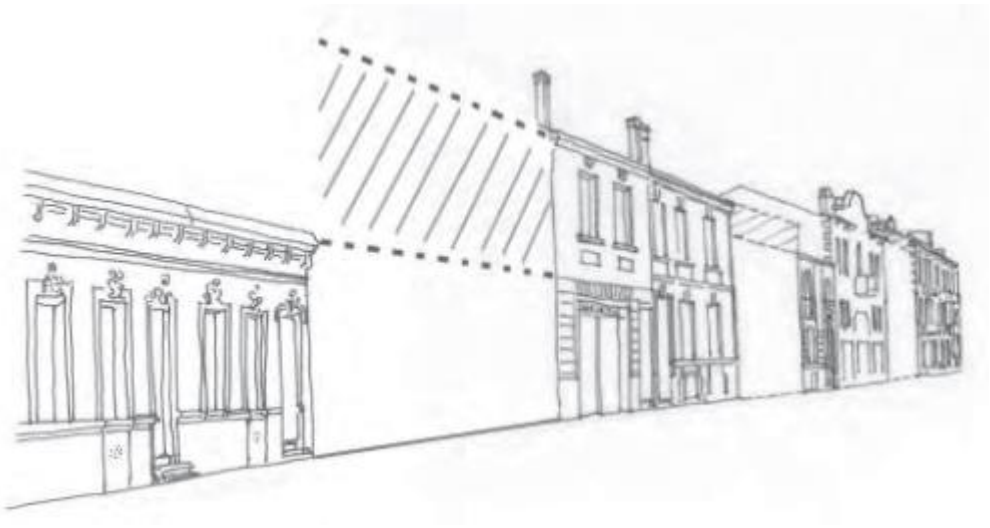
- **Les extensions des constructions principales et les annexes isolées d'une surface supérieure ou égale à 20 m²** peuvent être implantées soit en retrait (retrait de la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres), soit en limite séparative.
- **Les exceptions :** la règle de retrait par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :
    - L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
    - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), toute construction devra respecter un minimum de 10m par rapport à la limite entre la zone urbaine et la zone agricole, créant ainsi une zone tampon entre les constructions et la zone agricole.

Cette disposition ne s'applique pas si un terrain est coupé en deux par une zone urbaine et une zone agricole ou zone naturelle.

HAUTEURS DIFFERENTES

La hauteur des constructions définit une plage de hauteur dans laquelle doit s'inscrire la hauteur des constructions nouvelles et des surélévations par îlots.



Source : Règlement du PLU de Bordeaux Métropole

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

- Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

  a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

  b) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.

  c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

  d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

2.2.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

OBJECTIFS :

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage des centralités urbaines et de leurs extensions contemporaines. Pour répondre à ces objectifs, les règles se déclinent selon un certain nombre de catégories de constructions définies dans le rapport de présentation.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, …) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

"Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" *(article R. 111-27 du code de l'urbanisme)*.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

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

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

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 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.

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 :

Sauf contraintes techniques dument justifiées, les cuves de récupération des eaux pluviales devront être enterrées ou intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation et masquées par un écran de végétation.

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Dans le cas de constructions destinées au services publics ou d'intérêt collectif, de constructions ou de réhabilitations d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe peuvent ne pas être appliquées, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

EXTENSION OU TRANSFORMATION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

CONSTRUCTIONS ANCIENNES DE TYPE TRADITIONNEL

Couvertures

Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal », « plate », « dite de Marseille », ardoise, ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des immeubles doivent être conservées ou restaurées avec des tuiles d'aspect équivalent.

Charpente, menuiseries et boiseries extérieures

Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés et restaurés ou refaits à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins…

Façades

Conserver les matériaux apparents en façade, notamment : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages des ouvertures. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.

Respecter et reprendre les proportions des fenêtres anciennes et les principes de composition des façades.

La création de baies vitrées est autorisée à condition qu'elles s'inscrivent dans une composition harmonieuse des façades.

Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

Les volets en bois existants devront être conservés et restaurés ou refaits à l'identique.

Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit teinte zinc.

Epidermes

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.

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, de teinte claire : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées, sauf quand ces dernières ont été construites dès l'origine pour être en saillie du mur de façade.

Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

Les bardages en bois massif de teinte naturelle sont également admis (à l'exclusion du blanc et des teintes claires). Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillées.

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Couvertures

Les égouts et faîtages seront généralement parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

Le volume de la toiture de la construction principale devra être simple.

Les couvertures des constructions devront être réalisées :

- en métal (zinc, bac acier, …)
- en tuiles “canal” ou de galbe similaire, en terre cuite de teinte naturelle, avec des pentes des toits comprises entre 28 et 35 %.

Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.

Les versants de toiture seront prolongés d'avant-toit de 30 cm minimum. Cette disposition ne s’applique pas obligatoirement pour les façades pignons.

Façades

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

Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit de teinte zinc ou gris anthracite.

Epidermes

Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Les bardages en bois massif de teinte naturelle sont également admis (à l’exclusion du blanc et des teintes claires). Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.

Les bardages en matériau zinc, acier et aluminium, sur une partie de la construction sont également admis.

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc…, seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois de teinte naturelle.

L'obligation de couverture en tuiles ne s'applique pas aux abris piscines qui pourront être couverts en matériaux transparents (verre, plexiglas, polycarbonate, …)

Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et les carports pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

CLOTURES

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.

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Leur mise en place doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Elles doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant la multiplicité des matériaux et en favorisant l'emploi de matériaux de qualité (fer forgé, pierre, bois, …).

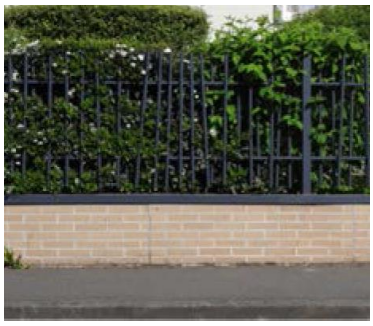
Lors de l'édification de clôtures, il est demandé de favoriser :

- La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public ;
- L'accompagnement des dispositifs par le végétal, afin d'apporter un aspect vivant à la clôture et de favoriser la biodiversité ;
- La perméabilité des dispositifs permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et le passage de la petite faune ;
- Les surfaces naturelles favorisant l'infiltration et l'autoépuration des eaux de ruissellement.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

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

- Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'une hauteur inférieure à 1,60m.
- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,60 m surmontés de grilles ou d'éléments à claire voie dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,60 m de hauteur. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.



- Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,60 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.

- Les dispositifs à claire-voie (grille, grillage, barreaudage, lisses, ganivelles…), dont les parties «vides» représenteront au minimum 50 % du dispositif à claire-voie. La hauteur de la clôture n'excédant pas 1,60 m de hauteur.

Pour renforcer l'intimité du jardin et favoriser la biodiversité, ces clôtures pourront être doublées d'un traitement végétal : soit grâce à des plantes grimpantes, soit grâce à la plantation d'une haie mixte ou encore de massifs d'arbustes implantés à l'arrière de la clôture. Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.

- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Sur limite séparative seules sont autorisées :

- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,80 m.

- Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.

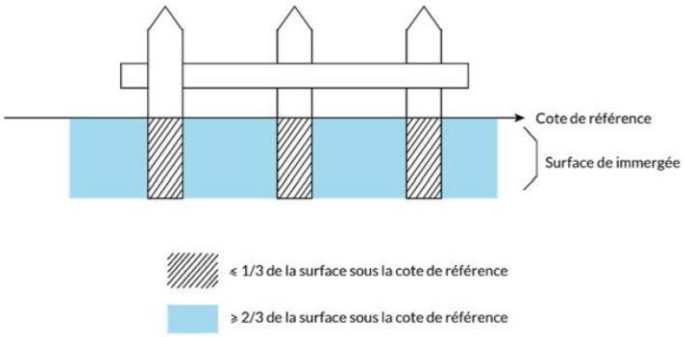
- Les treillages métalliques d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- Les murs de soubassement enduits d'une hauteur maximale de 0,25 m surmontés d'un treillage métallique ou d'éléments à claire voie dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.

Dans les secteurs soumis au risque inondation :

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière perméable sur toute leur hauteur, afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.

En zone inondable, une clôture perméable doit répondre aux trois critères suivants :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- Ne pas présenter, sous la cote de référence, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de clôture.



Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage, une grille à barreaux ou une clôture faite d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine).

Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois.

Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Pour la partie émergée de clôture, c'est-à-dire située au-dessus de la cote de référence, il convient d'appliquer les règles propres aux clôtures perméables de chaque secteur (hauteur, aspect…).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

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 à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

- Non réglementé

2.3.3. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les jardins ou espaces verts doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

PLANTATIONS DANS LA BANDE TAMPON DE 10M

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), la zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé, sur l'aire de stationnement, la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.3.5. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

2.4. STATIONNEMENT

2.4.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

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

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R.111-25 du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations de constructions (toutes les zones), le cas échéant en regroupant certaines affectations.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 3 logements, il sera exigé un ratio de 1 place de stationnement par logement en vue du stationnement des visiteurs, à répartir sur les espaces communs propres à l'opération et avec un minimum d'une place.

2.4.2. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 2.4.7 ci-après.

- Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
- Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

2.4.3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sans création de surface de plancher et sans création de nouveau logement au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, de rénovation, de subdivision avec création de logements, d'extension de la surface existante, … le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4.4. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISON POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

2.4.5. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATION NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2.4.6. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m^2, y compris les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4.7. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 10 logements individuels et/ou collectifs, il sera exigé la réalisation de bornes de recharge pour les véhicules électriques selon les modalités suivantes :

- de 11 à 20 logements : 1borne de recharge
- à partir de 21 logements : 1 borne de recharge par tranche de 20 logements

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 perméables et végétalisées (dalles gazon, …)

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre au minimum aux dispositions suivantes :

Constructions destinées à l'habitation individuelle	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
Constructions destinées à l'habitation collective	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : - surface de plancher ≤40 m² : 1 place par logement. - 40 m² ≤ surface de plancher ≤75 m² : 1,5 places par logement. - surface de plancher >75 m² : 2 places par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Surface de plancher ≤ 100 m² : 1 place par 25 m² de surface de plancher 100 m² < Surface de plancher < 1 000 m² : 1 place par 50 m² de surface de plancher Surface de plancher ≥ 1 000 m² : 1 place par 200 m² de surface de plancher
Constructions destinées aux commerces et aux activités de service	Surface de vente ou recevant du public <75m² : 2 places de stationnement Surface de vente ou recevant du public >75m², 1 place par tranche de 25m² de surface de vente

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
Constructions destinées à la restauration	1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher
Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

2.4.8. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction collective destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

- pour les bureaux, activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un mètre carré par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- pour les opérations de 2 logements et plus : 2 emplacements vélo par logement ;
- pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements vélos pour cent élèves.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

3.1.1.1 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Un terrain non bâti desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage est constructible à condition que cette bande d'accès ou servitude mesure 6 m de large minimum et 30 m de long maximum et qu'elle comporte un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière. Cette disposition ne s'applique pas aux terrains non bâtis desservis par une bande d'accès ou une servitude de passage existante d'au moins 4 m de large qui ne desserviront qu'un seul logement.

Dans tous les cas la bande d'accès, ou la servitude de passage, ne peut desservir qu'un seul logement.

3.1.12 – NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobiles doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard de l'importance et du positionnement de l'opération ;

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés et mutualisés au maximum sauf impossibilités techniques avérées.

Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements, un accès commun avec entrées jumelées doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie des articles précédents.

Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront regroupés 2 par 2 sauf impossibilités techniques avérées.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.1.13 – DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 3 m minimum pour les accès des véhicules motorisés.

Pour les accès desservant plus d'un logement et jusqu'à 2 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :

- les accès ont une largeur égale à 3,50 m minimum avec une circulation en sens unique alterné ;
- les accès ont une largeur égale à 5,50 m minimum avec une circulation à double sens.

Une bande d'accès ou une servitude de passage desservant plus de 1 logement ou ayant une longueur de plus de 30 m est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles suivants (voirie).

3.1.14 – TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- la création d'un accès devra traiter les eaux pluviales de celui-ci sur le terrain d'assiette du projet. Le renvoi des eaux pluviales et des graviers sur la voie ou l'espace public ou privé est interdit.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

3.1.2. VOIRIE

3.1.21 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

3.1.22 – CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

- 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
- 6,5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

3.1.23 – VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

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, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.2.1. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

3.2.2. ASSAINISSEMENT

À l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

EAUX USEES DOMESTIQUES

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, s'il existe.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public (*cf.* extraits du Schéma Directeur d'Assainissement approuvé, en Annexes du présent dossier de P.L.U.).

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition de la Mission Interservices de l'Eau – M.I.S.E, en date du 7 mai 1999.).

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, …) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales issues de toute surface imperméabilisée (construction nouvelle, agrandissement de construction existante, installation nouvelle, terrasse, aire de stationnement, plages de bassins/piscines...) doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet par la mise en place d'un dispositif d'infiltration. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP, etc....) fera apparaître la démarche de recherche de solution ainsi que la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie.

Lorsque la nature du sol (perméabilité) ne permet pas de résorber l'intégralité des eaux recueillies, et sous réserve d'accord préalable du gestionnaire de réseau, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé, par l'installation d'un ouvrage de régulation à 3l/s/ha (ou 3l/s pour les opérations d'aménagement d'une surface inférieure à 1 ha), pour une pluie de retour de 30 ans. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP etc....) fera apparaître la démarche de recherche de solution, la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie, ainsi qu'un descriptif détaillé du dispositif complet de gestion des eaux pluviales.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

3.2.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, …) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

3.2.4. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.2.5. DECHETS MENAGERS

Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs (enterrés ou non) liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés et d'une superficie suffisante permettant l'installation des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.2 ZONES UAP

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UAp couvre les centres anciens des communes recoupant un périmètre de monument historique ou un périmètre délimité des abords. Elle se compose d'un tissu bâti dense de bourgs, organisé principalement sous la forme d'îlot de dimensions variables (profondeur des terrains notamment).

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE

La zone UAp est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

Dans la zone urbaine UAp, des zones inondables sont identifiées sur le plan de zonage en zone indicée « i », situées dans le lit majeur de certains cours d'eau, dans lesquelles des restrictions de constructibilité sont imposées pour prendre en compte le risque inondation

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif :

- En application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).
- Les nuisances sonores.

La zone UAp est concernée par la présence du périmètre de protection des abords de monument historique ou d'un périmètre délimité des abords. Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques des servitudes d'utilité publique par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières. L'Avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour toutes les autorisations d'urbanisme à l'intérieur de ce périmètre.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestière à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2.
- Le commerce de gros.
- L'industrie et l'entrepôt.
- 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, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements des sols de superficie supérieure à 100m² ou de hauteur supérieure à deux mètres à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2.
- La démolition de bâtiments remarquables, repérés sur le plan de zonage, sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre.
- Dans les zones UAp indicées « i » (zones inondables), toutes constructions nouvelles et extensions sont interdites.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

- La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLUi 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.
- Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.
- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
    - d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
    - de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
    - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
    - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)
- Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives,...), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols,...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage,...).
- Les extensions et annexes des constructions à usage agricole sous condition de leur existence à la date d'approbation du PLUi.
- Les changements de destination des rez-de-chaussée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantées le long des emprises publiques, à condition que la façade présente une vitrine commerciale et que la future destination soit à vocation commerciale, d'artisanat, ou de restauration pour les séquences des rues et parties de rue concernées par l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, et identifiées sur le plan de zonage :
    - Place de la Prévôté (Créon)
    - Rue du Docteur Fauché (Créon)

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

- Rue Charles Dopter, de la Place de la Prévôté à son intersection avec la rue Lafontaine. (Créon)
- L'angle de la rue de la gare et de la rue Galilée (Créon)
- Une partie de la rue Jean Baspeyras, de la Place de la Prévôté à son intersection avec la rue Bossuet (Créon)
- Une partie de la rue Amaury de Craon, de la Place de la Prévôté à son intersection avec la rue d'Epernon (Créon)
- Une partie de la rue Bertal, de son intersection avec la rue du Docteur Fauché à l'église (Créon)

- Les changements de destination des rez-de-chaussée définis dans le tiret précédent, doivent permettre le maintien ou la création d'accès différenciés aux étages depuis l'espace public, quelle que soit la destination de ces étages.

  Dans le cas de modification de façade, sera privilégié le maintien ou la création d'accès différenciés aux étages depuis l'espace public, quelle que soit la destination de ces étages.

- Les annexes, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et les piscines, sur les parcelles identifiées au titre de l'article L.151-23 et L.151-19.

1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

SECTEUR DE TAILLE DE LOGEMENT

Les zones UAp de Créon, Haux et La Sauve sont des secteurs de taille de logement (STL). Afin de favoriser la diversité de l'habitat, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, ne doit pas générer de logements de moins de 50 m^2 de surface de plancher (T2) sauf exception technique à démontrer.

Cette obligation n'est pas applicable :

- aux logements sociaux
- établissements d'hébergement des personnes âgées
- aux foyers.

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

Pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, doit générer au minimum 70 % de logements locatifs sociaux ; Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5).

Dans les secteurs d'OAP où il est imposé un pourcentage de logements sociaux, les opérations devront assurer cette part de logements locatifs sociaux. Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX REZ-DE-CHAUSSEES DES CONSTRUCTIONS

Le long des voies, îlots et terrains repérés aux documents graphiques par la mention « **Linéaire destiné à la diversité commerciale** », le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté à des activités artisanales, commerciales, de restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique.

En cas de réhabilitation et d'extension, les rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce, de bureaux, d'hébergement hôtelier et d'artisanat, doivent :

- préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, matériaux et couleurs).
- permettre le maintien ou la création d'accès différenciés aux étages depuis l'espace public, quelle que soit la destination de ces étages.

Dans le cas de modification de façade, sera privilégié le maintien ou la création d'accès différenciés aux étages depuis l'espace public, quelle que soit la destination de ces étages.

Dans la zone UAp de la bastide de Créon, dans les immeubles abritant un local commercial, tous les travaux qui conduisent à la condamnation des accès aux locaux ayant une autre destination comme le logement sont interdits. Ces travaux doivent obligatoirement maintenir l'accès différencié aux étages depuis l'espace public, quelle que soit la destination de ces étages.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sous le paragraphe « 2.1.2 Dispositions particulières ».

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	REGLES
Recul par rapport aux voies et emprise publique	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* • à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, • À une distance de 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 803 (piste cyclable). A **Créon, Haux, La Sauve et Sadirac,** les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m et à condition d'être non-visibles depuis l'espace public.
Retrait par rapport aux limites séparatives	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* Les constructions devront être implantées de la manière suivante : • en ordre continu, c'est à dire d'une limite latérale à l'autre, • en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m). Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m. Les annexes de moins de 20m² doivent être implantées en respectant un recul minimum de 1 m. Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 375 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).
Recul entre constructions sur une même unité foncière	Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Emprise au sol	*<u>Définition :</u>* *L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines, les plages et abords des bassins de piscine qui n'imperméabilisent pas le sol et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.* L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la surface du terrain. L'emprise au sol des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail n'est pas règlementée.
Hauteur des constructions	*<u>Définition :</u>* *La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.* *Lorsqu'il sera imposé une surélévation du seuil des constructions au regard du risque inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée proportionnellement à l'augmentation du seuil demandé.* A Créon, à l'intérieur de la zone délimitée par les rues Louise Paris, Jean Feuga, Lavoisier, Eugène Margeon, Parmentier et Bernard Palissy, la hauteur de façade est comprise dans la plage formée par la projection des hauteurs des constructions situées aux extrémités du filet de hauteur (cf. Schéma 1). La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage. La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage.
Emprise en pleine terre	Non réglementée.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.1.1. Dispositions générales".

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLECTIF

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

IMPLANTATIONS DIFFERENTES

Un recul différent de celui fixé au "2.1.1 Dispositions générales" ci-dessus peut être autorisé :

- En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies ;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 2.3 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique ;
- pour les piscines.

Dans ces cas, le recul sera au moins égal à 3 m par rapport à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Un autre recul par rapport au limites séparatives peut être admis ou imposé :

Les extensions des constructions principales et les annexes isolées d'une surface supérieure ou égale à 20 m² peuvent être implantées soit en retrait (retrait de la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres), soit en limite séparative.

Les exceptions : la règle de recul par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

a) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

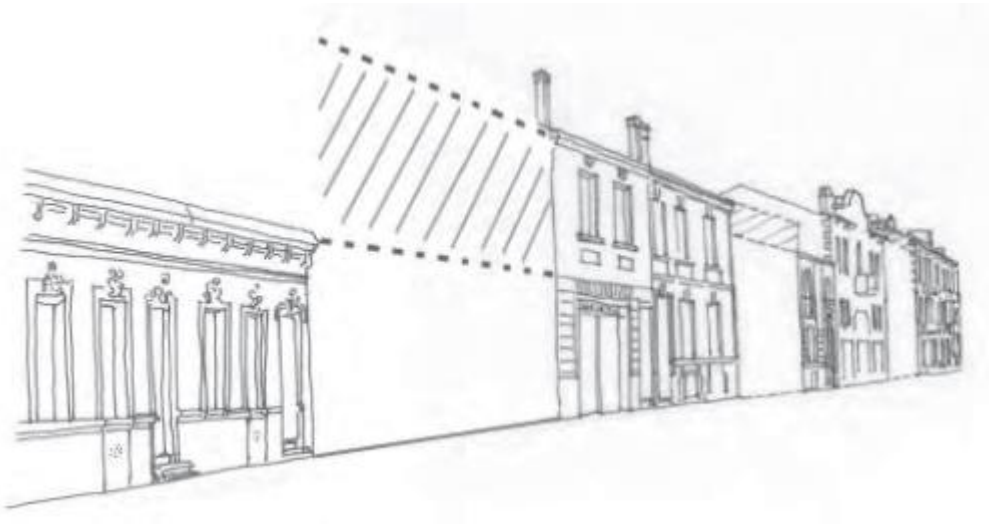
b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), toute construction devra respecter un minimum de 10m par rapport à la limite entre la zone urbaine et la zone agricole, créant ainsi une zone tampon entre les constructions et la zone agricole.

Cette disposition ne s'applique pas si un terrain est coupé en deux par une zone urbaine et une zone agricole ou zone naturelle.

HAUTEURS DIFFERENTES

Schéma 1 : Application générale : la hauteur des constructions définit une plage de hauteur dans laquelle doit s'inscrire la hauteur des constructions nouvelles et des surélévations par îlots.



Source : Règlement du PLU de Bordeaux Métropole

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Toutefois, cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

b) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.

c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

2.2.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

OBJECTIFS :

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage des centralités urbaines et de leurs extensions contemporaines. Pour répondre à ces objectifs, les règles se déclinent selon un certain nombre de catégories de constructions définies dans le rapport de présentation.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, …) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

"Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" *(article R. 111-27 du code de l'urbanisme)*.

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

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

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 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.

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 :

Sauf contraintes techniques dument justifiées, les cuves de récupération des eaux pluviales devront être enterrées ou intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation et masquées par un écran de végétation.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Dans le cas de constructions destinées au services publics ou d'intérêt collectif, de constructions ou de réhabilitations d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe peuvent ne pas être appliquées, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

EXTENSION OU TRANSFORMATION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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.

CONSTRUCTIONS ANCIENNES DE TYPE TRADITIONNEL

Couvertures

Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal », « plate », « dite de Marseille », ardoise, ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des immeubles doivent être conservées ou restaurées avec des tuiles d'aspect équivalent.

Charpente, menuiseries et boiseries extérieures

Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés et restaurés ou refaits à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins...

Façades

Conserver les matériaux apparents en façade, notamment : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages des ouvertures. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.

Respecter et reprendre les proportions des fenêtres anciennes et les principes de composition des façades.

La création de baies vitrées est autorisée à condition qu'elles s'inscrivent dans une composition harmonieuse des façades.

Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

Les volets en bois existants devront être conservés et restaurés ou refaits à l'identique.

Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit teinte zinc.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Epidermes

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.

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, de teinte claire : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées, sauf quand ces dernières ont été construites dès l'origine pour être en saillie du mur de façade.

Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

Les bardages en bois massif de teinte naturelle sont également admis (à l'exclusion du blanc et des teintes claires). Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillées.

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Couvertures

Les égouts et faîtages seront généralement parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

Le volume de la toiture de la construction principale devra être simple.

Les couvertures des constructions devront être réalisées :

- en métal (zinc, bac acier, …)
- en tuiles "canal" ou de galbe similaire, en terre cuite de teinte naturelle, avec des pentes des toits comprises entre 28 et 35 %.

Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.

Les versants de toiture seront prolongés d'avant-toit de 30 cm minimum. Cette disposition ne s'applique pas obligatoirement pour les façades pignons.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Façades

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

Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit de teinte zinc ou gris anthracite.

Epidermes

Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Les bardages en bois massif de teinte naturelle sont également admis (à l'exclusion du blanc et des teintes claires). Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.

Les bardages en matériau zinc, acier et aluminium, sur une partie de la construction sont également admis.

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc…, seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois de teinte naturelle.

L'obligation de couverture en tuiles ne s'applique pas aux abris piscines qui pourront être couverts en matériaux transparents (verre, plexiglas, polycarbonate, …)

Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et les carports pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

CLOTURES

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.

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Leur mise en place doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Elles doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant la multiplicité des matériaux et en favorisant l'emploi de matériaux de qualité (fer forgé, pierre, bois, …).

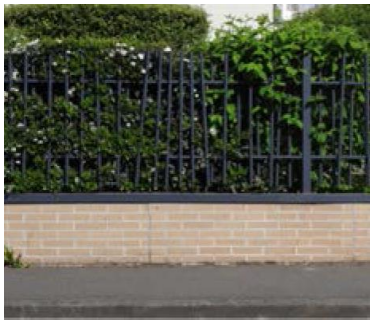
Lors de l'édification de clôtures, il est demandé de favoriser :

- La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public ;
- L'accompagnement des dispositifs par le végétal, afin d'apporter un aspect vivant à la clôture et de favoriser la biodiversité ;
- La perméabilité des dispositifs permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et le passage de la petite faune ;
- Les surfaces naturelles favorisant l'infiltration et l'autoépuration des eaux de ruissellement.

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

Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'une hauteur inférieure à 1,60m.

Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,60 m surmontés de grilles ou d'éléments à claire voie dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,60 m de hauteur. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.



Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,60 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.

Les dispositifs à claire-voie (grille, grillage, barreaudage, lisses, ganivelles…), dont les parties « vides » représenteront au minimum 50 % du dispositif à claire-voie. La hauteur de la clôture n'excédant pas 1,60 m de hauteur.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Pour renforcer l'intimité du jardin et favoriser la biodiversité, ces clôtures pourront être doublées d'un traitement végétal : soit grâce à des plantes grimpantes, soit grâce à la plantation d'une haie mixte ou encore de massifs d'arbustes implantés à l'arrière de la clôture. Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.

Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Sur limite séparative seules sont autorisées :

Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.

Les treillages métalliques d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Les murs de soubassement enduits d'une hauteur maximale de 0,25 m surmontés d'un treillage métallique ou d'éléments à claire voie dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.

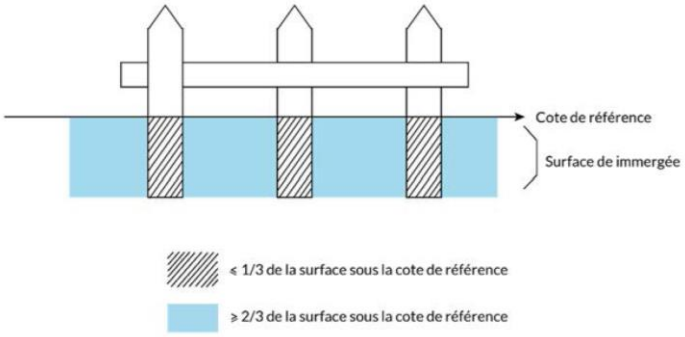
Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Dans les secteurs soumis au risque inondation :

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière perméable sur toute leur hauteur, afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.

En zone inondable, une clôture perméable doit répondre aux trois critères suivants :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- Ne pas présenter, sous la cote de référence, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de clôture.



Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage, une grille à barreaux ou une clôture faite d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine).

Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois.

Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Pour la partie émergée de clôture, c'est-à-dire située au-dessus de la cote de référence, il convient d'appliquer les règles propres aux clôtures perméables de chaque secteur (hauteur, aspect…).

2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

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 à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

- Non réglementé

2.3.3. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les jardins ou espaces verts doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

PLANTATIONS LE LONG DE LA PISTE LAPEBIE

Préservation de la végétation existante

La végétation existante (strate arborée, strates arbustives…) sera globalement préservée. Des tailles des grands sujets seront autorisées et favorisées, sous forme de remontées de couronnes, afin de laisser passer au maximum le regard vers le grand paysage.

Plantations en arrière de parcelle le long de la piste Lapébie

Les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent recevoir un traitement soigné. Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur.

Aménagement paysager et plantations

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions…) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie.

Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre. Elles doivent, a minima, comporter un arbre de petit développement pour 40m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80 m².

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil.

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

PLANTATIONS DANS LA BANDE TAMPON DE 10M

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), la zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.3.5. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

2.4. STATIONNEMENT

2.4.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

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

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 3 logements, il sera exigé un ratio de 1 place de stationnement par logement en vue du stationnement des visiteurs, à répartir sur les espaces communs propres à l'opération et avec un minimum d'une place.

2.4.2. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 2.4.7. ci-après.

- Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
- Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

2.4.3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sans création de surface de plancher et sans création de nouveau logement au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, de rénovation, de subdivision avec création de logements, d'extension de la surface existante, … le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4.4. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISON POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

2.4.5. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATION NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2.4.6. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m^2, y compris les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4.7. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 10 logements individuels et/ou collectifs, il sera exigé la réalisation de bornes de recharge pour les véhicules électriques selon les modalités suivantes :

- de 11 à 20 logements : 1borne de recharge
- à partir de 21 logements : 1 borne de recharge par tranche de 20 logements

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 perméables et végétalisées (dalles gazon, …)

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre au minimum aux dispositions suivantes :

Constructions destinées à l'habitation individuelle	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
Constructions destinées à l'habitation collective	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : - surface de plancher ≤40 m² : 1 place par logement. - 40 m² ≤ surface de plancher ≤75 m² : 1,5 places par logement. - surface de plancher >75 m² : 2 places par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Surface de plancher ≤ 100 m² : 1 place par 25 m² de surface de plancher 100 m² < Surface de plancher < 1 000 m² : 1 place par 50 m² de surface de plancher Surface de plancher ≥ 1 000 m² : 1 place par 200 m² de surface de plancher
Constructions destinées aux commerces et aux activités de service	Surface de vente ou recevant du public <75m² : 2 places de stationnement Surface de vente ou recevant du public >75m², 1 place par tranche de 25m² de surface de vente

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
Constructions destinées à la restauration	1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher
Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

2.4.8. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction collective destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

- pour les bureaux, activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un mètre carré par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- pour les opérations de 2 logements et plus : 2 emplacements par logement ;
- pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

3.1.1.1 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Un terrain non bâti desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage est constructible à condition que cette bande d'accès ou servitude mesure 6 m de large minimum et 30 m de long maximum et qu'elle comporte un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière. Cette disposition ne s'applique pas aux terrains non bâtis desservis par une bande d'accès ou une servitude de passage existantes d'au moins 4 m de large qui ne desserviront qu'un seul logement.

Dans tous les cas la bande d'accès, ou la servitude de passage, ne peut desservir qu'un seul logement.

3.1.1.2 – NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobiles doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard de l'importance et du positionnement de l'opération ;

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés et mutualisés au maximum sauf impossibilités techniques avérées.

Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements, un accès commun avec entrées jumelées doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie des articles précédents.

Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront regroupés 2 par 2 sauf impossibilités techniques avérées.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.1.1.3 – DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 3 m minimum pour les accès des véhicules motorisés.

Les accès doivent être adaptés à la forme urbaine ancienne existante des zones UAp.

Une bande d'accès ou une servitude de passage desservant plus 1 logement ou ayant une longueur de plus de 30 m est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles suivants (voirie).

3.1.1.4 – TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- la création d'un accès devra traiter les eaux pluviales de celui-ci sur le terrain d'assiette du projet. Le renvoi des eaux pluviales et des graviers sur la voie ou l'espace public ou privé est interdit.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

3.1.2. VOIRIE

3.1.21 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

3.1.22 – CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement des zones UAp.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

- 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
- 6,5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

3.1.23 –VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

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, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

3.1. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

3.2.1. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.2.2. ASSAINISSEMENT

À l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

EAUX USEES DOMESTIQUES

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, s'il existe.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public (cf. extraits du Schéma Directeur d'Assainissement approuvé, en Annexes du présent dossier de P.L.U.).

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition de la Mission Interservices de l'Eau – M.I.S.E, en date du 7 mai 1999.).

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, …) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales issues de toute surface imperméabilisée (construction nouvelle, agrandissement de construction existante, installation nouvelle, terrasse, aire de stationnement, plages de bassins/piscines...) doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet par la mise en place d'un dispositif d'infiltration. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP, etc….) fera apparaître la démarche de recherche de solution ainsi que la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie.

Lorsque la nature du sol (perméabilité) ne permet pas de résorber l'intégralité des eaux recueillies, et sous réserve d'accord préalable du gestionnaire de réseau, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé, par l'installation d'un ouvrage de régulation à 3l/s/ha (ou 3l/s pour les opérations d'aménagement d'une surface inférieure à 1 ha), pour une pluie de retour de 30 ans. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP etc….) fera apparaître la démarche de recherche de solution, la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie, ainsi qu'un descriptif détaillé du dispositif complet de gestion des eaux pluviales.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

3.2.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, …) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique. Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

3.2.4. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

3.2.5. DECHETS MENAGERS

Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs (enterrés ou non) liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés et d'une superficie suffisante permettant l'installation des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.3 ZONES UB

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UB couvre les quartiers résidentiels. Elle se compose d'un tissu bâti relativement dense de faubourgs, organisé principalement sous la forme d'îlot de dimensions variables (profondeur des terrains notamment). L'urbanisation n'y est pas toujours organisée de manière uniforme mais l'enjeu est d'organiser le tissu urbain pour y favoriser une maîtrise de la densité.

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE

La zone UB est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à accueillir l'ensemble des destinations, à l'exception des constructions dont les dimensions ou les activités ne seraient pas compatibles avec le caractère résidentiel et la morphologie des tissus bâtis de la zone.

Dans la zone urbaine UB, des zones inondables sont identifiées sur le plan de zonage en zone indicée « i », situé dans le lit majeur de certains cours d'eau, dans lequel des restrictions de constructibilité sont imposées pour prendre en compte le risque inondation

Dans la zone urbaine UB, des carrières et des cavités sont identifiées sur le plan de zonage en zone indicée « c ».

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif :

- en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
- les nuisances sonores.

La zone UB peut être concernée par la présence du périmètre de protection des abords de monument historique ou d'un périmètre délimité des abords. Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques des servitudes d'utilité publique par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières. L'Avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour toutes les autorisations d'urbanisme à l'intérieur de ce périmètre.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestière à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2.
- Le commerce de gros.
- L'industrie et l'entrepôt.
- 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, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements des sols de superficie supérieure à 100m² ~~et~~ ou de hauteur supérieure à deux mètres à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2.
- La démolition de bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage, sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre.
- Dans les zones urbaines UB indicées « c » (carrières et cavités), toutes constructions nouvelles et extensions sont interdites.
- Dans les zones urbaines UB indicées « i » (zones inondables), toutes constructions nouvelles et extensions sont interdites.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLUi 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.
- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
    - d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
    - de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
    - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
    - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.
- Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives,...), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols,...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage,...).
- Les extensions et annexes des constructions à usage agricole sous condition de leur existence à la date d'approbation du PLUi.
- Les annexes, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et les piscines, sur les parcelles identifiées au titre de l'article L.151-23.
- Pour les parcelles dont une partie est en zone UB et une partie en zone A ou N, les annexes sont autorisées à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m² et qu'elles soient implantées en totalité dans un périmètre de 20 m autour de la construction principale et notamment les piscines.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

Pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, doit générer au minimum 70 % de logements locatifs sociaux ; Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5).

Dans les secteurs d'OAP où il est imposé un pourcentage de logements sociaux, les opérations devront assurer cette part de logements locatifs sociaux. Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5).

Pour les communes non soumises à l'article 55 de la loi SRU, les opérations comportant 6 logements et plus devront comporter au minimum un tiers de logements sociaux. Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5).

Dans les secteurs d'OAP où il est imposé un pourcentage de logements sociaux, les opérations devront assurer cette part de logements locatifs sociaux. Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2. CARACAÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sous le paragraphe « 2.1.2 Dispositions particulières ».

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	REGLES
Recul par rapport aux voies et emprise publique	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles, doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante : • En ordre semi-continu : implantation à l'alignement sur toute la hauteur de la façade ou avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ; • En ordre discontinu : implantation avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. • À une distance de 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 803 (piste cyclable). Hors agglomération, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 2. Recul des constructions hors agglomération.
Retrait par rapport aux limites séparatives	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* Les constructions devront être implantées de la manière suivante : • en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m). • en ordre discontinu, c'est-à-dire implantées en retrait des limites latérales et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

	Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m. Les annexes de moins de 20m² doivent être implantées en respectant un recul minimum de 1 m. Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 375 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).
Recul entre constructions sur une même unité foncière	Non réglementé.
Emprise au sol	*<u>Définition :</u>* *L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines, les plages et abords des bassins de piscine qui n'imperméabilisent pas le sol et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.* L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain. L'emprise au sol des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail n'est pas règlementée.
Hauteur des constructions	*<u>Définition :</u>* *La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.* *Lorsqu'il sera imposé une surélévation du seuil des constructions au regard du risque inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée proportionnellement à l'augmentation du seuil demandé.* **<u>Pour les constructions de logements liées à l'article 55 de la loi SRU et situées à Sadirac :</u>** La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage. La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

	<u>Pour les autres constructions :</u> La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage. La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage.
Emprise en pleine terre	Sur chaque parcelle, il est exigé un minimum de 30 % d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes.

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.1.1. Dispositions générales".

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

IMPLANTATIONS DIFFERENTES

Un recul différent de celui fixé au "2.1.1 Dispositions générales" ci-dessus peut être autorisé :

En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies ;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 2.3 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique ;
- pour les piscines.

Dans ces cas, le recul sera au moins égal à 5m par rapport à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer.

Un autre recul par rapport au limites séparatives peut être admis ou imposé :

Les extensions des constructions principales et les annexes isolées d'une surface supérieure ou égale à 20 m² peuvent être implantées soit en retrait (retrait de la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres), soit en limite séparative.

Les exceptions : la règle de recul par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

a) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), toute construction devra respecter un minimum de 10m par rapport à la limite entre la zone urbaine et la zone agricole, créant ainsi une zone tampon entre les constructions et la zone agricole.

Cette disposition ne s'applique pas si un terrain est coupé en deux par une zone urbaine et une zone agricole ou zone naturelle.

EMPRISE AU SOL DIFFERENTE

Cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

HAUTEURS DIFFERENTES

Hauteur relative par rapport aux voies et emprises publiques : La hauteur (H) de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit H < ou = D.

La règle de hauteur ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

b) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.

c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, *etc.*).

d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

2.2.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

OBJECTIFS :

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage des centralités urbaines et de leurs extensions contemporaines. Pour répondre à ces objectifs, les règles se déclinent selon un certain nombre de catégories de constructions définies dans le rapport de présentation.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, …) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

"Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" *(article R. 111-27 du code de l'urbanisme)*.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

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

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

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 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.

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 :

Sauf contraintes techniques dument justifiées, les cuves de récupération des eaux pluviales devront être enterrées ou intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation et masquées par un écran de végétation.

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Dans le cas de constructions destinées au services publics ou d'intérêt collectif, de constructions ou de réhabilitations d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe peuvent ne pas être appliquées, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

EXTENSION OU TRANSFORMATION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

CONSTRUCTIONS ANCIENNES DE TYPE TRADITIONNEL

Couvertures

Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal », « plate », « dite de Marseille », ardoise, ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des immeubles doivent être conservées ou restaurées avec des tuiles d'aspect équivalent.

Charpente, menuiseries et boiseries extérieures

Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés et restaurés ou refaits à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins…

Façades

Conserver les matériaux apparents en façade, notamment : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages des ouvertures. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.

Respecter et reprendre les proportions des fenêtres anciennes et les principes de composition des façades.

La création de baies vitrées est autorisée à condition qu'elles s'inscrivent dans une composition harmonieuse des façades.

Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

Les volets en bois existants devront être conservés et restaurés ou refaits à l'identique.

Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit teinte zinc.

Epidermes

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.

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, de teinte claire : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées, sauf quand ces dernières ont été construites dès l'origine pour être en saillie du mur de façade.

Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

Les bardages en bois massif de teinte naturelle sont également admis (à l'exclusion du blanc et des teintes claires). Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillées.

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Couvertures

Les égouts et faîtages seront généralement parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

Le volume de la toiture de la construction principale devra être simple.

Les couvertures des constructions devront être réalisées :

- en métal (zinc, bac acier, …)
- en tuiles “canal” ou de galbe similaire, en terre cuite de teinte naturelle, avec des pentes des toits comprises entre 28 et 35 %.

Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.

Les versants de toiture seront prolongés d'avant-toit de 30 cm minimum. Cette disposition ne s’applique pas obligatoirement pour les façades pignons.

Façades

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

Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit de teinte zinc ou gris anthracite.

Epidermes

Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Les bardages en bois massif de teinte naturelle sont également admis (à l’exclusion du blanc et des teintes claires). Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.

Les bardages en matériau zinc, acier et aluminium, sur une partie de la construction sont également admis.

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc…, seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois de teinte naturelle.

L'obligation de couverture en tuiles ne s'applique pas aux abris piscines qui pourront être couverts en matériaux transparents (verre, plexiglas, polycarbonate, …)

Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et les carports pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

CLOTURES

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.

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Leur mise en place doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Elles doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant la multiplicité des matériaux et en favorisant l'emploi de matériaux de qualité (fer forgé, pierre, bois, …).

Lors de l'édification de clôtures, il est demandé de favoriser :

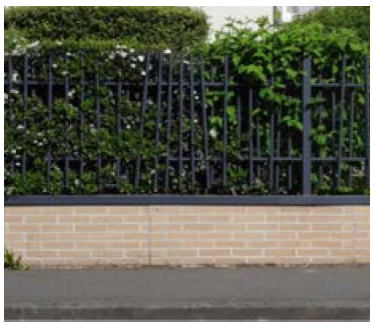
- La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public ;
- L'accompagnement des dispositifs par le végétal, afin d'apporter un aspect vivant à la clôture et de favoriser la biodiversité ;
- La perméabilité des dispositifs permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et le passage de la petite faune ;
- Les surfaces naturelles favorisant l'infiltration et l'autoépuration des eaux de ruissellement.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

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

Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'une hauteur inférieure à 1,60m.

Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,60 m surmontés de grilles ou d'éléments à claire voie dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,60 m de hauteur. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.



Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,60 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.

Les dispositifs à claire-voie (grille, grillage, barreaudage, lisses, ganivelles…), dont les parties « vides » représenteront au minimum 50 % du dispositif à claire-voie. La hauteur de la clôture n'excédant pas 1,60 m de hauteur.

Pour renforcer l'intimité du jardin et favoriser la biodiversité, ces clôtures pourront être doublées d'un traitement végétal : soit grâce à des plantes grimpantes, soit grâce à la plantation d'une haie mixte ou encore de massifs d'arbustes implantés à l'arrière de la clôture. Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.

Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Sur limite séparative seules sont autorisées :

Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.

Les treillages métalliques d'une hauteur maximale de 1,80 m.

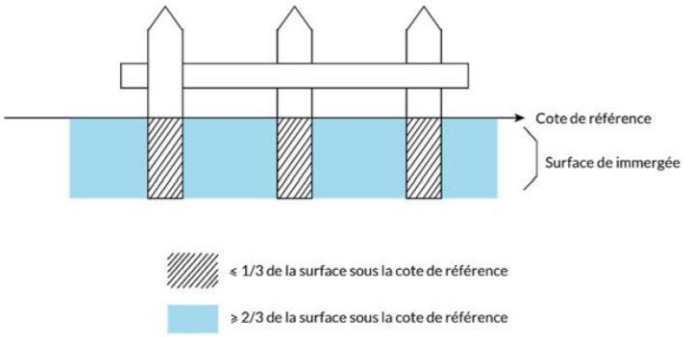
Les murs de soubassement enduits d'une hauteur maximale de 0,25 m surmontés d'un treillage métallique ou d'éléments à claire voie dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.

Dans les secteurs soumis au risque inondation :

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière perméable sur toute leur hauteur, afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.

En zone inondable, une clôture perméable doit répondre aux trois critères suivants :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- Ne pas présenter, sous la cote de référence, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de clôture.



Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage, une grille à barreaux ou une clôture faite d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine).

Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois.

Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Pour la partie émergée de clôture, c'est-à-dire située au-dessus de la cote de référence, il convient d'appliquer les règles propres aux clôtures perméables de chaque secteur (hauteur, aspect…).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

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 à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ne s'applique pas aux terrains existants dont la surface en pleine terre est non conforme et représente moins de 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. Chaque sujet supprimé devra être remplacé par des essences semblables à celles existant sur le terrain.

2.3.3. PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les jardins ou espaces verts doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

PLANTATIONS LE LONG DE LA PISTE LAPEBIE

Préservation de la végétation existante

La végétation existante (strate arborée, strates arbustives…) sera globalement préservée. Des tailles des grands sujets seront autorisées et favorisées, sous forme de remontées de couronnes, afin de laisser passer au maximum le regard vers le grand paysage.

Plantations en arrière de parcelle le long de la piste Lapébie

Les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent recevoir un traitement soigné. Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur.

AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions…) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie.

Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre. Elles doivent, a minima, comporter un arbre de petit développement pour 40m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80 m².

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil.

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

PLANTATIONS DANS LA BANDE TAMPON DE 10M

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), la zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.3.5. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

2.4. STATIONNEMENT

2.4.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

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

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 3 logements, il sera exigé un ratio de 1 place de stationnement par logement en vue du stationnement des visiteurs, à répartir sur les espaces communs propres à l'opération et avec un minimum d'une place.

2.4.2. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 2.4.7 ci-après.

- Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
- Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

2.4.3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sans création de surface de plancher et sans création de nouveau logement au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, de rénovation, de subdivision avec création de logements, d'extension de la surface existante, … le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4.4. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISON POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

2.4.5. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATION NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2.4.6. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m^2, y compris les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

2.4.7. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 10 logements individuels et/ou collectifs, il sera exigé la réalisation de bornes de recharge pour les véhicules électriques selon les modalités suivantes :

- de 11 à 20 logements : 1borne de recharge
- à partir de 21 logements : 1 borne de recharge par tranche de 20 logements

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 perméables et végétalisées (dalles gazon, …)

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre au minimum aux dispositions suivantes :

Constructions destinées à l'habitation individuelle	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
Constructions destinées à l'habitation collective	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : - surface de plancher ≤40 m² : 1 place par logement. - 40 m² ≤ surface de plancher ≤75 m² : 1,5 places par logement. - surface de plancher >75 m² : 2 places par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Surface de plancher ≤ 100 m² : 1 place par 25 m² de surface de plancher 100 m² < Surface de plancher < 1 000 m² : 1 place par 50 m² de surface de plancher Surface de plancher ≥ 1 000 m² : 1 place par 200 m² de surface de plancher
Constructions destinées aux commerces et aux activités de service	Surface de vente ou recevant du public <75m² : 2 places de stationnement Surface de vente ou recevant du public >75m², 1 place par tranche de 25m² de surface de vente
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
Constructions destinées à la restauration	1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

2.4.8. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction collective destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

- pour les bureaux, activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un mètre carré par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- pour les opérations de 2 logements et plus : 2 emplacements par logement ;
- pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

3.1.1.1 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Un terrain non bâti desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage est constructible à condition que cette bande d'accès ou servitude mesure 6 m de large minimum et 30 m de long maximum et qu'elle comporte un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière. Cette disposition ne s'applique pas aux terrains non bâtis desservis par une bande d'accès ou une servitude de passage existantes d'au moins 4 m de large qui ne desserviront qu'un seul logement.

Dans tous les cas la bande d'accès, ou la servitude de passage, ne peut desservir qu'un seul logement.

3.1.12 – NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard de l'importance et du positionnement de l'opération ;

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés et mutualisés au maximum sauf impossibilités techniques avérées.

Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements, un accès commun avec entrées jumelées doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie des articles précédents.

Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront regroupés 2 par 2 sauf impossibilités techniques avérées.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.1.1.3 – DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 3 m minimum pour les accès des véhicules motorisés.

Pour les accès desservant plus d'un logement et jusqu'à 2 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :

- les accès ont une largeur égale à 3,50 m minimum avec une circulation en sens unique alterné ;
- les accès ont une largeur égale à 5,50 m minimum avec une circulation à double sens.

Un chemin d'accès privé desservant plus de 2 unités foncières ou plus de 2 logements ou ayant une longueur de plus de 30 m est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles suivants (voirie).

3.1.1.4 – TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- la création d'un accès devra traiter les eaux pluviales de celui-ci sur le terrain d'assiette du projet. Le renvoi des eaux pluviales et des graviers sur la voie ou l'espace public ou privé est interdit.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

3.1.2. VOIRIE

3.1.21 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

3.1.22 – CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

- 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
- 6,5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

3.1.23 –VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

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, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

3.1. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

3.2.1. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.2.2. ASSAINISSEMENT

A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

EAUX USEES DOMESTIQUES

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, s'il existe.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public (*cf.* extraits du Schéma Directeur d'Assainissement approuvé, en Annexes du présent dossier de P.L.U.).

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition de la Mission Interservices de l'Eau – M.I.S.E, en date du 7 mai 1999.).

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, …) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales issues de toute surface imperméabilisée (construction nouvelle, agrandissement de construction existante, installation nouvelle, terrasse, aire de stationnement, plages de bassins/piscines...) doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet par la mise en place d'un dispositif d'infiltration. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP, etc….) fera apparaître la démarche de recherche de solution ainsi que la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie.

Lorsque la nature du sol (perméabilité) ne permet pas de résorber l'intégralité des eaux recueillies, et sous réserve d'accord préalable du gestionnaire de réseau, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé, par l'installation d'un ouvrage de régulation à 3l/s/ha (ou 3l/s pour les opérations d'aménagement d'une surface inférieure à 1 ha), pour une pluie de retour de 30 ans. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP etc….) fera apparaître la démarche de recherche de solution, la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie, ainsi qu'un descriptif détaillé du dispositif complet de gestion des eaux pluviales.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

3.2.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, …) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique. Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

3.2.4. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

3.2.5. DECHETS MENAGERS

Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs (enterrés ou non) liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés et d'une superficie suffisante permettant l'installation des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4 ZONES UC

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UC couvre les quartiers résidentiels souvent contemporains. Elle se compose souvent d'un tissu bâti peu dense, organisé principalement le long de voirie.

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE

La zone UC est une zone urbaine multifonctionnelle. Elle a vocation à maintenir sa vocation principale d'habitat.

Dans la zone urbaine UC, des zones inondables sont identifiées sur le plan de zonage en zone indicée « i », situé dans le lit majeur de certains cours d'eau, dans lequel des restrictions de constructibilité sont imposées pour prendre en compte le risque inondation.

Dans la zone urbaine UC, des carrières et des cavités sont identifiées sur le plan de zonage en zone indicée « c ».

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif :

- en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
- les nuisances sonores.

La zone UC peut être concernée par la présence du périmètre de protection des abords de monument historique ou d'un périmètre délimité des abords. Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques des servitudes d'utilité publique par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières. L'Avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour toutes les autorisations d'urbanisme à l'intérieur de ce périmètre.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestière à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2.
- A Créon, les commerces et activités de service, à l'exception des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont interdits. Cependant, l'extension des commerces et activités de service est autorisé.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition), à l'exception des bureaux.
- 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, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements des sols de superficie supérieure à 100m² ~~et~~ ou de hauteur supérieure à deux mètres à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2.
- La démolition de bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage, sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre.
- Dans les zones urbaines UC indicées « c » (carrières et cavités), toutes constructions nouvelles et extensions sont interdites.
- Dans les zones urbaines UC indicées « i » (zones inondables), toutes constructions nouvelles les nouvelles constructions et les extensions horizontales des constructions existantes quelle que soit leur destination sont interdites.
-

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLUi 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.
- Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.
- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
    - d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
    - de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
    - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
    - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives,...), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols,...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage,...).
- La réhabilitation, l'extension et la surélévation limitées des constructions existantes destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- Les extensions et annexes des constructions à usage agricole sous condition de leur existence à la date d'approbation du PLUi.
- Les annexes, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et les piscines, sur les parcelles identifiées au titre de l'article L.151-23 et 151-19.
- Pour les parcelles dont une partie est en zone UC et une partie en zone A ou N, les annexes sont autorisées à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m² et qu'elles soient implantées en totalité dans un périmètre de 20 m autour de la construction principale et notamment les piscines.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

Pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, doit générer au minimum 70 % de logements locatifs sociaux ; Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5).

Dans les secteurs d'OAP où il est imposé un pourcentage de logements sociaux, les opérations devront assurer cette part de logements locatifs sociaux. Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5).

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sous le paragraphe « 2.1.2 Dispositions particulières ».

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	REGLES	
Recul par rapport aux voies et emprise publique	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics. Hors agglomération, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 2. Recul des constructions hors agglomération.	
Retrait par rapport aux limites séparatives	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.*	
	Bande A (25m)	Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m). Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m. Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m. Les annexes de moins de 20m² doivent être implantées en respectant un recul minimum de 1 m. Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 375 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

	Bande B (au-delà de 25m)	• Recul minimum de 3m Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m. Les annexes de moins de 20m² doivent être implantées en respectant un recul minimum de 1 m. Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 375 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).
Recul entre constructions sur une même unité foncière	• Recul R= H /2 avec un minimum de 3m sauf annexes et piscines	
Emprise au sol	*<u>Définition :</u>* *L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines, les plages et abords des bassins de piscine qui n'imperméabilisent pas le sol et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.*	
	<u>Pour les constructions de logements liées à l'article 55 de la loi SRU et situées à Sadirac :</u> L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface du terrain.	
	<u>Pour les autres constructions</u>	
	Bande A (25m)	• Inférieure ou égale à 60% de la bande A.
	Bande B (au-delà de 25m)	• Inférieure ou égale à 25% de la bande B.
Hauteur des constructions	*<u>Définition :</u>* *La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.* *Lorsqu'il sera imposé une surélévation du seuil des constructions au regard du risque inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée proportionnellement à l'augmentation du seuil demandé.*	

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

<table>
<tr><td rowspan="4"></td><td colspan="2"><u>Pour les constructions de logements liées à l’article 55 de la loi SRU et situées à Sadirac :</u>

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage.</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Pour les autres constructions</u></td></tr>
<tr><td>Bande A (25m)</td><td>La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage.</td></tr>
<tr><td>Bande B (au-delà de 25m)</td><td>La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Espace en pleine Terre

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.</td><td colspan="2"><u>Pour les constructions de logements liées à l’article 55 de la loi SRU et situées à Sadirac :</u>

Sur chaque parcelle, il est exigé un pourcentage minimum de 30% d’espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d’arbres et d’arbustes</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Pour les autres constructions</u></td></tr>
<tr><td>Bande A (25m)</td><td>• Au minimum 30% de la bande A.</td></tr>
<tr><td>Bande B (au-delà de 25m)</td><td>• Au minimum 60% de la bande B.</td></tr>
</table>

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.1.1. Dispositions générales".

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

IMPLANTATIONS DIFFÉRENTES

Un recul différent de celui fixé au "2.1.1 Dispositions générales" ci-dessus peut être autorisé:

En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies ;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 2.3 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique ;
- pour les piscines.

Dans ces cas, le recul sera au moins égal à 5 m par rapport à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Un autre recul par rapport au limites séparatives peut être admis ou imposé :

Les extensions des constructions principales et les annexes isolées d'une surface supérieure ou égale à 20 m² peuvent être implantées soit en retrait (retrait de la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres), soit en limite séparative.

Les exceptions : la règle de recul par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

a) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), toute construction devra respecter un minimum de 10m par rapport à la limite entre la zone urbaine et la zone agricole, créant ainsi une zone tampon entre les constructions et la zone agricole.

Cette disposition ne s'applique pas si un terrain est coupé en deux par une zone urbaine et une zone agricole ou zone naturelle.

EMPRISE DIFFERENTE

Cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

HAUTEURS DIFFERENTES

Hauteur relative par rapport aux voies et emprises publiques : La hauteur (H) de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit H < ou = D.

La règle de hauteur ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

b) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.

c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

2.2.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

OBJECTIFS :

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage des centralités urbaines et de leurs extensions contemporaines. Pour répondre à ces objectifs, les règles se déclinent selon un certain nombre de catégories de constructions définies dans le rapport de présentation.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, …) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

"Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" *(article R. 111-27 du code de l'urbanisme)*.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

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

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

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 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.

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 et masquées par un écran de végétation.

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Dans le cas de constructions destinées au services publics ou d'intérêt collectif, de constructions ou de réhabilitations d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe peuvent ne pas être appliquées, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

EXTENSION OU TRANSFORMATION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

CONSTRUCTIONS ANCIENNES DE TYPE TRADITIONNEL

Couvertures

Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal », « plate », « dite de Marseille », ardoise, ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des immeubles doivent être conservées ou restaurées avec des tuiles d'aspect équivalent.

Charpente, menuiseries et boiseries extérieures

Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés et restaurés ou refaits à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins…

Façades

Conserver les matériaux apparents en façade, notamment : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages des ouvertures. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.

Respecter et reprendre les proportions des fenêtres anciennes et les principes de composition des façades.

La création de baies vitrées est autorisée à condition qu'elles s'inscrivent dans une composition harmonieuse des façades.

Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

Les volets en bois existants devront être conservés et restaurés ou refaits à l'identique.

Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit teinte zinc.

Epidermes

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.

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, de teinte claire : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées, sauf quand ces dernières ont été construites dès l'origine pour être en saillie du mur de façade.

Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

Les bardages en bois massif de teinte naturelle sont également admis (à l'exclusion du blanc et des teintes claires). Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillées.

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Couvertures

Les égouts et faîtages seront généralement parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

Le volume de la toiture de la construction principale devra être simple.

Les couvertures des constructions devront être réalisées :

- en métal (zinc, bac acier, …)
- en tuiles “canal” ou de galbe similaire, en terre cuite de teinte naturelle, avec des pentes des toits comprises entre 28 et 35 %.

Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.

Les versants de toiture seront prolongés d'avant-toit de 30 cm minimum. Cette disposition ne s’applique pas obligatoirement pour les façades pignons.

Façades

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

Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit de teinte zinc ou gris anthracite.

Epidermes

Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Les bardages en bois massif de teinte naturelle sont également admis (à l’exclusion du blanc et des teintes claires). Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.

Les bardages en matériau zinc, acier et aluminium, sur une partie de la construction sont également admis.

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc…, seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois de teinte naturelle.

L'obligation de couverture en tuiles ne s'applique pas aux abris piscines qui pourront être couverts en matériaux transparents (verre, plexiglas, polycarbonate, …)

Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et les carports pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

CLOTURES

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.

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Leur mise en place doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Elles doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant la multiplicité des matériaux et en favorisant l'emploi de matériaux de qualité (fer forgé, pierre, bois, …).

Les murets de soubassement ou murs bahuts maçonnés, les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdits quelle que soit leur hauteur.

Lors de l'édification de clôtures, il est demandé de favoriser :

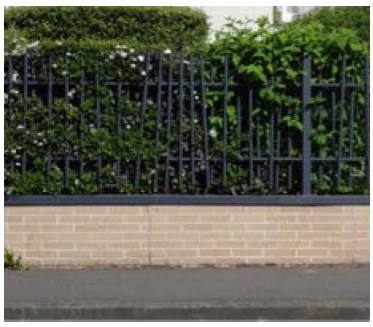
- La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public ;
- L'accompagnement des dispositifs par le végétal, afin d'apporter un aspect vivant à la clôture et de favoriser la biodiversité ;
- La perméabilité des dispositifs permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et le passage de la petite faune ;
- Les surfaces naturelles favorisant l'infiltration et l'autoépuration des eaux de ruissellement.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

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

Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'une hauteur inférieure à 1,60m.

Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,60 m surmontés de grilles ou d'éléments à claire voie dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,60 m de hauteur. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.



Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,60 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.

Les dispositifs à claire-voie (grille, grillage, barreaudage, lisses, ganivelles…), dont les parties « vides » représenteront au minimum 50 % du dispositif à claire-voie. La hauteur de la clôture n'excédant pas 1,60 m de hauteur.

Pour renforcer l'intimité du jardin et favoriser la biodiversité, ces clôtures pourront être doublées d'un traitement végétal : soit grâce à des plantes grimpantes, soit grâce à la plantation d'une haie mixte ou encore de massifs d'arbustes implantés à l'arrière de la clôture. Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.

Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Sur limite séparative seules sont autorisées :

Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.

Les treillages métalliques d'une hauteur maximale de 1,80 m.

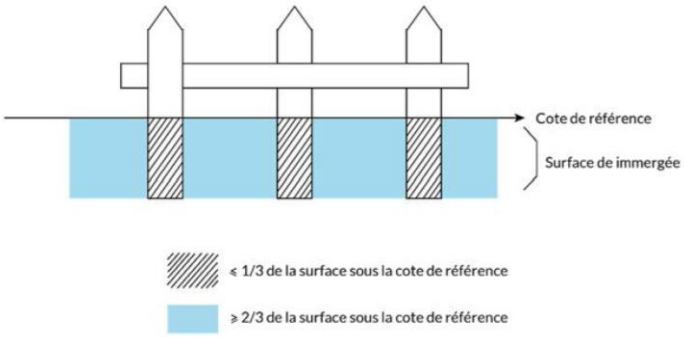
Les murs de soubassement enduits d'une hauteur maximale de 0,25 m surmontés d'un treillage métallique ou d'éléments à claire voie dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.

Dans les secteurs soumis au risque inondation :

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière perméable sur toute leur hauteur, afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.

En zone inondable, une clôture perméable doit répondre aux trois critères suivants :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- Ne pas présenter, sous la cote de référence, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de clôture.



Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage, une grille à barreaux ou une clôture faite d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine).

Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois.

Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Pour la partie émergée de clôture, c'est-à-dire située au-dessus de la cote de référence, il convient d'appliquer les règles propres aux clôtures perméables de chaque secteur (hauteur, aspect…).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

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 à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. Chaque sujet supprimé devra être remplacé par des essences semblables à celles existant sur le terrain.

2.3.3. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les jardins ou espaces verts doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

PLANTATIONS LE LONG DE LA PISTE LAPEBIE

Préservation de la végétation existante

La végétation existante (strate arborée, strates arbustives…) sera globalement préservée. Des tailles des grands sujets seront autorisées et favorisées, sous forme de remontées de couronnes, afin de laisser passer au maximum le regard vers le grand paysage.

Plantations en arrière de parcelle le long de la piste Lapébie

Les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent recevoir un traitement soigné. Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur.

AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions…) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie.

Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre. Elles doivent, a minima, comporter un arbre de petit développement pour 40m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80 m².

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil.

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

PLANTATIONS DANS LA BANDE TAMPON DE 10M

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), la zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.3.5. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

2.4. STATIONNEMENT

2.4.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

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

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 3 logements, il sera exigé un ratio de 1 place de stationnement par logement en vue du stationnement des visiteurs, à répartir sur les espaces communs propres à l'opération et avec un minimum d'une place.

2.4.2. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 2.4.7 ci-après.

- Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
- Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

2.4.3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sans création de surface de plancher et sans création de nouveau logement au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, de rénovation, de subdivision avec création de logements, d'extension de la surface existante, … le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

2.4.4. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISON POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

2.4.5. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATION NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2.4.6. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m^2, y compris les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

2.4.7. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 10 logements individuels et/ou collectifs, il sera exigé la réalisation de bornes de recharge pour les véhicules électriques selon les modalités suivantes :

- de 11 à 20 logements : 1borne de recharge
- à partir de 21 logements : 1 borne de recharge par tranche de 20 logements

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

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 perméables et végétalisées (dalles gazon, …)

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre au minimum aux dispositions suivantes :

Constructions destinées à l'habitation individuelle	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
Constructions destinées à l'habitation collective	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : - surface de plancher ≤40 m² : 1 place par logement. - 40 m² ≤ surface de plancher ≤75 m² : 1,5 places par logement. - surface de plancher >75 m² : 2 places par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Surface de plancher ≤ 100 m² : 1 place par 25 m² de surface de plancher 100 m² < Surface de plancher < 1 000 m² : 1 place par 50 m² de surface de plancher Surface de plancher ≥ 1 000 m² : 1 place par 200 m² de surface de plancher
Constructions destinées aux commerces et aux activités de service	Surface de vente ou recevant du public <75m² : 2 places de stationnement Surface de vente ou recevant du public >75m², 1 place par tranche de 25m² de surface de vente
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
Constructions destinées à la restauration	1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher
Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4.8. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction collective destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

- pour les bureaux, activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un mètre carré par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- pour les opérations de 2 logements et plus : 2 emplacements par logement ;
- pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

3.1.11 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Un terrain non bâti desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage est constructible à condition que cette bande d'accès ou servitude mesure 6 m de large minimum et 30 m de long maximum et qu'elle comporte un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière. Cette disposition ne s'applique pas aux terrains non bâtis desservis par une bande d'accès ou une servitude de passage existantes d'au moins 4 m de large qui ne desserviront qu'un seul logement.

Dans tous les cas la bande d'accès, ou la servitude de passage, ne peut desservir qu'un seul logement.

3.1.12 – NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobiles doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard de l'importance et du positionnement de l'opération ;

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés et mutualisés au maximum sauf impossibilités techniques avérées.

Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements, un accès commun avec entrées jumelées doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie des articles précédents.

Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront regroupés 2 par 2 sauf impossibilités techniques avérées.

Les accès doivent être distants d'au moins 20 mètres les uns des autres (accès existants ou à créer) ou être regroupés dans un accès commun. L'accès regroupé doit constituer un sas d'entrée commun (espace libre

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

de tout obstacle, de 10 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie).

3.1.13 – DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 3 m minimum pour les accès des véhicules motorisés.

Pour les accès desservant plus d'un logement et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :

- les accès ont une largeur égale à 3,50 m minimum avec une circulation en sens unique alterné ;
- les accès ont une largeur égale à 5,50 m minimum avec une circulation à double sens.

Une bande d'accès ou une servitude de passage desservant plus de 1 logement ou ayant une longueur de plus de 30 m est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles suivants (Voirie).

3.1.14 – TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- la création d'un accès devra traiter les eaux pluviales de celui-ci sur le terrain d'assiette du projet. Le renvoi des eaux pluviales et des graviers sur la voie ou l'espace public ou privé est interdit.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

3.1.2. VOIRIE

3.1.21 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

3.1.22 – CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

- 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
- 6,5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

3.1.23 –VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

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, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

3.1. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

3.2.1. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.2.2. ASSAINISSEMENT

A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

EAUX USEES DOMESTIQUES

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, s'il existe.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public (cf. extraits du Schéma Directeur d'Assainissement approuvé, en Annexes du présent dossier de P.L.U.I).

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition de la Mission Interservices de l'Eau – M.I.S.E, en date du 7 mai 1999.).

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, …) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales issues de toute surface imperméabilisée (construction nouvelle, agrandissement de construction existante, installation nouvelle, terrasse, aire de stationnement, plages de bassins/piscines...) doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet par la mise en place d'un dispositif d'infiltration. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP, etc….) fera apparaître la démarche de recherche de solution ainsi que la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie.

Lorsque la nature du sol (perméabilité) ne permet pas de résorber l'intégralité des eaux recueillies, et sous réserve d'accord préalable du gestionnaire de réseau, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé, par l'installation d'un ouvrage de régulation à 3l/s/ha (ou 3l/s pour les opérations d'aménagement d'une surface inférieure à 1 ha), pour une pluie de retour de 30 ans. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP etc….) fera apparaître la démarche de recherche de solution, la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie, ainsi qu'un descriptif détaillé du dispositif complet de gestion des eaux pluviales.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

3.2.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, …) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique. Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

3.2.4. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

3.2.5. DECHETS MENAGERS

Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs (enterrés ou non) liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés et d'une superficie suffisante permettant l'installation des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.5 ZONES UD

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UD couvre les quartiers résidentiels ainsi que de l'habitat diffus souvent contemporain. Elle se compose souvent d'un tissu bâti peu dense, organisé principalement le long de voirie ou sous forme de lotissements.

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE

La zone UD est une zone urbaine monofonctionnelle. Elle doit maintenir sa vocation principale d'habitat.

Dans la zone urbaine UD, des zones inondables sont identifiées sur le plan de zonage en zone indicée « i », situé dans le lit majeur de certains cours d'eau, dans lequel des restrictions de constructibilité sont imposées pour prendre en compte le risque inondation.

Dans la zone urbaine UD, des carrières et des cavités sont identifiées sur le plan de zonage en zone indicée « c ».

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif :

- en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
- les nuisances sonores.

La zone UD peut être concernée par la présence du périmètre de protection des abords de monument historique ou d'un périmètre délimité des abords. Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques des servitudes d'utilité publique par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières. L'Avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour toutes les autorisations d'urbanisme à l'intérieur de ce périmètre.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestière à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2.
- A Créon, les commerces et activités de service, à l'exception des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont interdits. Cependant, l'extension des commerces et activités de service est autorisé.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception des bureaux.
- 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, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements des sols de superficie supérieure à 100m² ~~et~~ ou de hauteur supérieure à deux mètres à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2.
- La démolition de bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage, sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

- Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLUi 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.
- Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.
- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
    - d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
    - de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
    - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
    - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives,...), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols,...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage,...).
- La réhabilitation, l'extension et la surélévation limitées des constructions existantes destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- Les extensions et annexes des constructions à usage agricole sous condition de leur existence à la date d'approbation du PLUi.
- Les annexes, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et les piscines, sur les parcelles identifiées au titre de l'article L.151-23 et 151-19.
- Pour les parcelles dont une partie est en zone UD et une partie en zone A ou N, les annexes sont autorisées à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m² et qu'elles soient implantées en totalité dans un périmètre de 20 m autour de la construction principale et notamment les piscines.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

Pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, doit générer au minimum 60 % de logements locatifs sociaux ; Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5).

Dans les secteurs d'OAP où il est imposé un pourcentage de logements sociaux, les opérations devront assurer cette part de logements locatifs sociaux. Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sous le paragraphe « 2.1.2 Dispositions particulières ».

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	REGLES
Recul par rapport aux voies et emprise publique	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions nouvelles devront être implantées à une distance au moins égale à 8 m de la limite d'emprise existante ou projetée de ces voies. Hors agglomération, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 2. Recul des constructions hors agglomération.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

<table>
<tr><td>Retrait par rapport aux limites séparatives</td><td colspan="2"><u>Définition :</u>
Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n’excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d’isolation thermique extérieure jusqu’à 30cm d’épaisseur, les balcons n’excédant pas un débord d’un mètre et les emmarchements.

Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire la plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m (d > H/2 avec minimum 4 m).

Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m.

Les annexes doivent être implantées en respectant un recul minimum de 1 m.

Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d’eau (cf. page 375 cartographie des cours d’eau concernés par ces reculs).</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Recul entre constructions sur une même unité foncière</td><td>Bande A (30m)</td><td>Recul minimum de 4m sauf annexes et piscines</td></tr>
<tr><td>Bande B (au-delà de 30m)</td><td>Recul minimum de 4m sauf annexes et piscines</td></tr>
<tr><td rowspan="5">Emprise au sol</td><td colspan="2"><u>Définition :</u>
L’emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n’excédant pas 0,50 m, les balcons n’excédant pas un débord d’un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines, les plages et abords des bassins de piscine qui n'imperméabilisent pas le sol et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n’entrent pas dans le calcul de l’emprise au sol.</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Pour les constructions de logements liées à l’article 55 de la loi SRU et situées à Sadirac :</u>
L’emprise au sol des constructions est limitée à 40% de la surface du terrain.</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Pour les autres constructions</u></td></tr>
<tr><td>Bande A (30m)</td><td>Inférieure ou égale à 30% de la bande A.</td></tr>
<tr><td>Bande B (au-delà de 30m)</td><td>Inférieure ou égale à 20% de la bande B.</td></tr>
</table>

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Hauteur des constructions	*<u>Définition :</u>* *La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.* *Lorsqu'il sera imposé une surélévation du seuil des constructions au regard du risque inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée proportionnellement à l'augmentation du seuil demandé.*	
	<u>Pour les constructions de logements liées à l'article 55 de la loi SRU et situées à Sadirac :</u> La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage. La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage.	
	<u>Pour les autres constructions</u>	
	Bande A (30m)	La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou 4 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 6,50 mètres au faîtage. La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage.
	Bande B (au-delà de 30m)	La hauteur des constructions ne doit pas excéder 3 m à l'égout.
Espace en pleine Terre Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.	**<u>Pour les constructions de logements liées à l'article 55 de la loi SRU et situées à Sadirac :</u>** Sur chaque parcelle, il est exigé un pourcentage minimum de 50% d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes	
	<u>Pour les autres constructions</u>	
	Bande A (30m)	Au minimum 50% de la bande A.
	Bande B (au-delà de 30m)	Au minimum 70% de la bande B.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.1.1. Dispositions générales".

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

IMPLANTATIONS DIFFERENTES

Un recul différent de celui fixé au "2.1.1 Dispositions générales" ci-dessus peut être autorisé :

En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies ;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 2.3 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique ;

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Un autre recul par rapport au limites séparatives peut être admis ou imposé :

Les exceptions : la règle de recul par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

a) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), toute construction devra respecter un minimum de 10m par rapport à la limite entre la zone urbaine et la zone agricole, créant ainsi une zone tampon entre les constructions et la zone agricole.

Cette disposition ne s'applique pas si un terrain est coupé en deux par une zone urbaine et une zone agricole ou zone naturelle.

EMPRISE DIFFERENTE

Cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

HAUTEURS DIFFERENTES

Hauteur relative par rapport aux voies et emprises publiques : La hauteur (H) de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit H < ou = D.

La règle de hauteur ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

b) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.

c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

2.2.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

OBJECTIFS :

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage des centralités urbaines et de leurs extensions contemporaines. Pour répondre à ces objectifs, les règles se déclinent selon un certain nombre de catégories de constructions définies dans le rapport de présentation.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, …) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

"Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" *(article R. 111-27 du code de l'urbanisme)*.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

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

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

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 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.

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 et masquées par un écran de végétation.

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Dans le cas de constructions destinées au services publics ou d'intérêt collectif, de constructions ou de réhabilitations d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe peuvent ne pas être appliquées, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

EXTENSION OU TRANSFORMATION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

CONSTRUCTIONS ANCIENNES DE TYPE TRADITIONNEL

Couvertures

Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal », « plate », « dite de Marseille », ardoise, ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des immeubles doivent être conservées ou restaurées avec des tuiles d'aspect équivalent.

Charpente, menuiseries et boiseries extérieures

Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés et restaurés ou refaits à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins…

Façades

Conserver les matériaux apparents en façade, notamment : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages des ouvertures. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.

Respecter et reprendre les proportions des fenêtres anciennes et les principes de composition des façades.

La création de baies vitrées est autorisée à condition qu'elles s'inscrivent dans une composition harmonieuse des façades.

Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

Les volets en bois existants devront être conservés et restaurés ou refaits à l'identique.

Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit teinte zinc.

Epidermes

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.

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, de teinte claire : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées, sauf quand ces dernières ont été construites dès l'origine pour être en saillie du mur de façade.

Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

Les bardages en bois massif de teinte naturelle sont également admis (à l'exclusion du blanc et des teintes claires). Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillées.

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Couvertures

Les égouts et faîtages seront généralement parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

Le volume de la toiture de la construction principale devra être simple.

Les couvertures des constructions devront être réalisées :

- en métal (zinc, bac acier, …)
- en tuiles “canal” ou de galbe similaire, en terre cuite de teinte naturelle, avec des pentes des toits comprises entre 28 et 35 %.

Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.

Les versants de toiture seront prolongés d'avant-toit de 30 cm minimum. Cette disposition ne s’applique pas obligatoirement pour les façades pignons.

Façades

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

Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit de teinte zinc ou gris anthracite.

Epidermes

Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Les bardages en bois massif de teinte naturelle sont également admis (à l’exclusion du blanc et des teintes claires). Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.

Les bardages en matériau zinc, acier et aluminium, sur une partie de la construction sont également admis.

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc…, seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois de teinte naturelle.

L'obligation de couverture en tuiles ne s'applique pas aux abris piscines qui pourront être couverts en matériaux transparents (verre, plexiglas, polycarbonate, …)

Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et les carports pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

CLOTURES

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.

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Leur mise en place doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Elles doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant la multiplicité des matériaux et en favorisant l'emploi de matériaux de qualité (fer forgé, pierre, bois, …).

Les murets de soubassement ou murs bahuts maçonnés, les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdits quelle que soit leur hauteur.

Lors de l'édification de clôtures, il est demandé de favoriser :

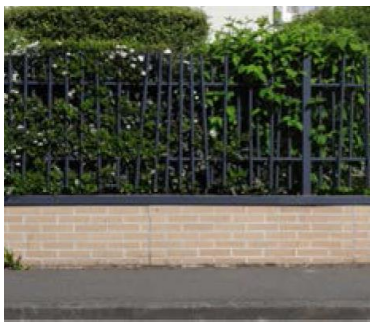
- La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public ;
- L'accompagnement des dispositifs par le végétal, afin d'apporter un aspect vivant à la clôture et de favoriser la biodiversité ;
- La perméabilité des dispositifs permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et le passage de la petite faune ;
- Les surfaces naturelles favorisant l'infiltration et l'autoépuration des eaux de ruissellement.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

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

Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'une hauteur inférieure à 1,60m.

Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,60 m surmontés de grilles ou d'éléments à claire voie dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,60 m de hauteur. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.



Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,60 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.

Les dispositifs à claire-voie (grille, grillage, barreaudage, lisses, ganivelles…), dont les parties « vides » représenteront au minimum 50 % du dispositif à claire-voie. La hauteur de la clôture n'excédant pas 1,60 m de hauteur.

Pour renforcer l'intimité du jardin et favoriser la biodiversité, ces clôtures pourront être doublées d'un traitement végétal : soit grâce à des plantes grimpantes, soit grâce à la plantation d'une haie mixte ou encore de massifs d'arbustes implantés à l'arrière de la clôture. Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.

Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Sur limite séparative seules sont autorisées :

Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.

Les treillages métalliques d'une hauteur maximale de 1,80 m.

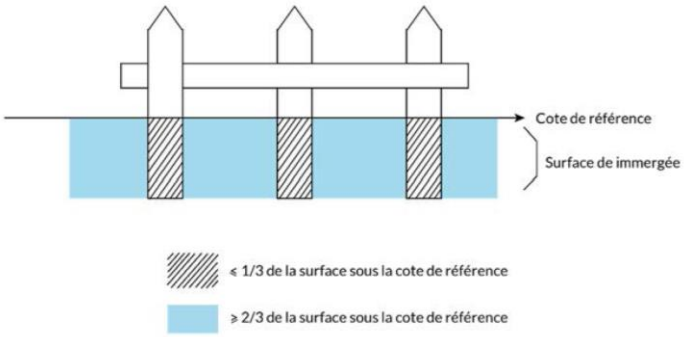
Les murs de soubassement enduits d'une hauteur maximale de 0,25 m surmontés d'un treillage métallique ou d'éléments à claire voie dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.

Dans les secteurs soumis au risque inondation :

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière perméable sur toute leur hauteur, afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.

En zone inondable, une clôture perméable doit répondre aux trois critères suivants :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- Ne pas présenter, sous la cote de référence, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de clôture.



Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage, une grille à barreaux ou une clôture faite d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine).

Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois.

Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Pour la partie émergée de clôture, c'est-à-dire située au-dessus de la cote de référence, il convient d'appliquer les règles propres aux clôtures perméables de chaque secteur (hauteur, aspect…).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

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 à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. Chaque sujet supprimé devra être remplacé par des essences semblables à celles existant sur le terrain.

2.3.3. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les jardins ou espaces verts doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

PLANTATIONS LE LONG DE LA PISTE LAPEBIE

Préservation de la végétation existante

La végétation existante (strate arborée, strates arbustives…) sera globalement préservée. Des tailles des grands sujets seront autorisées et favorisées, sous forme de remontées de couronnes, afin de laisser passer au maximum le regard vers le grand paysage.

Plantations en arrière de parcelle le long de la piste Lapébie

Les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent recevoir un traitement soigné. Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur.

AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions…) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie.

Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre. Elles doivent, a minima, comporter un arbre de petit développement pour 40m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80 m².

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil.

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

PLANTATIONS DANS LA BANDE TAMPON DE 10M

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), la zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.3.5. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4. STATIONNEMENT

2.4.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

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

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 3 logements, il sera exigé un ratio de 1 place de stationnement par logement en vue du stationnement des visiteurs, à répartir sur les espaces communs propres à l'opération et avec un minimum d'une place.

2.4.2. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 2.4.7 ci-après.

- Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
- Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.
- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4.3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sans création de surface de plancher et sans création de nouveau logement au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, de rénovation, de subdivision avec création de logements, d'extension de la surface existante, … le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

2.4.4. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISON POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

2.4.5. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATION NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2.4.6. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m^2, y compris les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4.7. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 10 logements individuels et/ou collectifs, il sera exigé la réalisation de bornes de recharge pour les véhicules électriques selon les modalités suivantes :

- de 11 à 20 logements : 1borne de recharge
- à partir de 21 logements : 1 borne de recharge par tranche de 20 logements

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 perméables et végétalisées (dalles gazon, …)

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre au minimum aux dispositions suivantes :

Constructions destinées à l'habitation individuelle	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
Constructions destinées à l'habitation collective	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : - surface de plancher ≤40 m² : 1 place par logement. - 40 m² ≤ surface de plancher ≤75 m² : 1,5 places par logement. - surface de plancher >75 m² : 2 places par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Surface de plancher ≤ 100 m² : 1 place par 25 m² de surface de plancher 100 m² < Surface de plancher < 1 000 m² : 1 place par 50 m² de surface de plancher Surface de plancher ≥ 1 000 m² : 1 place par 200 m² de surface de plancher
Constructions destinées aux commerces et aux activités de service	Surface de vente ou recevant du public <75m² : 2 places de stationnement Surface de vente ou recevant du public >75m², 1 place par tranche de 25m² de surface de vente

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
Constructions destinées à la restauration	1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher
Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

2.4.8. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction collective destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

- pour les bureaux, activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un mètre carré par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- pour les opérations de 2 logements et plus : 2 emplacements par logement ;
- pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

3.1.11 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Un terrain non bâti desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage est constructible à condition que cette bande d'accès ou servitude mesure 6 m de large minimum et 30 m de long maximum et qu'elle comporte un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière. Cette disposition ne s'applique pas aux terrains non bâtis desservis par une bande d'accès ou une servitude de passage existantes d'au moins 4 m de large qui ne desserviront qu'un seul logement.

Dans tous les cas la bande d'accès, ou la servitude de passage, ne peut desservir qu'un seul logement.

3.1.12 – NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard de l'importance et du positionnement de l'opération ;

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés et mutualisés au maximum sauf impossibilités techniques avérées.

Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements, un accès commun avec entrées jumelées doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie des articles précédents.

Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront regroupés 2 par 2 sauf impossibilités techniques avérées.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Les accès doivent être distants d'au moins 25 mètres les uns des autres (accès existants ou à créer) ou être regroupés dans un accès commun. L'accès regroupé doit constituer un sas d'entrée commun (espace libre de tout obstacle, de 10 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie).

3.1.13 – DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 3 m minimum pour les accès des véhicules motorisés.

Pour les accès desservant plus d'un logement et jusqu'à 2 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :

- les accès ont une largeur égale à 3,50 m avec une circulation en sens unique alterné ;
- les accès ont une largeur égale à 5,50 m avec une circulation à double sens.

Une bande d'accès ou une servitude de passage desservant plus de 1 logement **ou ayant une longueur de plus de 30 m** est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles suivants (voirie).

3.1.14 – TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- la création d'un accès devra traiter les eaux pluviales de celui-ci sur le terrain d'assiette du projet. Le renvoi des eaux pluviales et des graviers sur la voie ou l'espace public ou privé est interdit.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.1.2. VOIRIE

3.1.21 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

3.1.22 – CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

- 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
- 6,5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

3.1.23 –VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

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, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

3.2.1. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

3.2.2. ASSAINISSEMENT

A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

EAUX USEES DOMESTIQUES

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, s'il existe.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public (cf. extraits du Schéma Directeur d'Assainissement approuvé, en Annexes du présent dossier de P.L.U.I).

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition de la Mission Interservices de l'Eau – M.I.S.E, en date du 7 mai 1999.).

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, …) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales issues de toute surface imperméabilisée (construction nouvelle, agrandissement de construction existante, installation nouvelle, terrasse, aire de stationnement, plages de bassins/piscines...) doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet par la mise en place d'un dispositif d'infiltration. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP, etc….) fera apparaître la démarche de recherche de solution ainsi que la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie.

Lorsque la nature du sol (perméabilité) ne permet pas de résorber l'intégralité des eaux recueillies, et sous réserve d'accord préalable du gestionnaire de réseau, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé, par l'installation d'un ouvrage de régulation à 3l/s/ha (ou 3l/s pour les opérations d'aménagement d'une surface inférieure à 1 ha), pour une pluie de retour de 30 ans. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP etc….) fera apparaître la démarche de recherche de solution, la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie, ainsi qu'un descriptif détaillé du dispositif complet de gestion des eaux pluviales.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

3.2.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, …) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.2.4. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

3.2.5. DECHETS MENAGERS

Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs (enterrés ou non) liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés et d'une superficie suffisante permettant l'installation des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.6 ZONES UDS

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UDS couvre les quartiers résidentiels ainsi que de l'habitat diffus souvent contemporain. Elle se compose souvent d'un tissu bâti peu dense, organisé principalement le long de voirie ou sous forme de lotissements.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE

La zone UDS a vocation à maintenir sa vocation principale résidentielle et d'habitat.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif :

- en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
- les nuisances sonores.

La zone UDS peut être concernée par la présence du périmètre de protection des abords de monument historique ou d'un périmètre délimité des abords. Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques des servitudes d'utilité publique par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières. L'Avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour toutes les autorisations d'urbanisme à l'intérieur de ce périmètre.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestière à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2.
- Les constructions à destination d'hébergement,
- A Créon, les commerces et activités de service, à l'exception des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont interdits. Cependant, l'extension des commerces et activités de service est autorisé.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception des bureaux.
- 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, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements des sols de superficie supérieure à 100m² ~~et~~ ou de hauteur supérieure à deux mètres à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2.
- La démolition de bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage, sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

- Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLUi 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.
- La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- Toute intention de démolition d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.
- Les extensions et annexes des constructions à usage agricole sous condition de leur existence à la date d'approbation du PLUi.
- Les annexes, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et les piscines, sur les parcelles identifiées au titre de l'article L.151-23 et 151-19.
- Pour les parcelles dont une partie est en zone UDs et une partie en zone A ou N, les annexes sont autorisées à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m² et qu'elles soient implantées en totalité dans un périmètre de 20 m autour de la construction principale et notamment les piscines.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

Pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, doit générer au minimum 60 % de logements locatifs sociaux ; Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5).

Dans les secteurs d'OAP où il est imposé un pourcentage de logements sociaux, les opérations devront assurer cette part de logements locatifs sociaux. Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sous le paragraphe « 2.1.2 Dispositions particulières ».

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	REGLES
Recul par rapport aux voies et emprise publique	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions nouvelles devront être implantées à une distance au moins égale à 8 m de la limite d'emprise existante ou projetée de ces voies. Hors agglomération, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 2. Recul des constructions hors agglomération.
Retrait par rapport aux limites séparatives	Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire la plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m (d > H/2 avec minimum 4 m). Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m. Les annexes de moins de 20m² doivent être implantées en respectant un recul minimum de 1 m. Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 375 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Recul entre constructions sur une même unité foncière	Recul R= H /2 avec un minimum de 3m sauf annexes et piscines	
Emprise au sol	*<u>Définition :</u>* *L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines, les plages et abords des bassins de piscine qui n'imperméabilisent pas le sol et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.*	
	<u>Pour les constructions de logements liées à l'article 55 de la loi SRU et situées à Sadirac :</u> L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface du terrain.	
	<u>Pour les autres constructions</u>	
	Bande A (30m)	• Inférieure ou égale à 30% de la bande A.
	Bande B (au-delà de 30m)	• Inférieure ou égale à 10% de la bande B.
Hauteur des constructions	*<u>Définition :</u>* *La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.* *Lorsqu'il sera imposé une surélévation du seuil des constructions au regard du risque inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée proportionnellement à l'augmentation du seuil demandé.*	
	<u>Pour les constructions de logements liées à l'article 55 de la loi SRU et situées à Sadirac :</u> La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage. La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage.	

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

	<u>Pour les autres constructions</u>	
	Bande A (30m)	La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou 4 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 6,50 mètres au faîtage. La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage.
	Bande B (au-delà de 30m)	La hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.
Espace en pleine Terre Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.	**<u>Pour les constructions de logements liées à l'article 55 de la loi SRU et situées à Sadirac :</u>** Sur chaque parcelle, il est exigé un pourcentage minimum de 50% d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes	
	<u>Pour les autres constructions</u>	
	Bande A (30m)	• Au minimum 50% de la bande A.
	Bande B (au-delà de 30m)	• Au minimum 90% de la bande B.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.1.1. Dispositions générales".

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

IMPLANTATIONS DIFFERENTES

Un recul différent de celui fixé au "2.1.1 Dispositions générales" ci-dessus peut être autorisé :

En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies ;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 2.3 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique,

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Un autre recul par rapport aux limites séparatives peut être admis ou imposé :

Les exceptions : la règle de recul par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

a) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), toute construction devra respecter un minimum de 10m par rapport à la limite entre la zone urbaine et la zone agricole, créant ainsi une zone tampon entre les constructions et la zone agricole.

Cette disposition ne s'applique pas si un terrain est coupé en deux par une zone urbaine et une zone agricole ou zone naturelle.

EMPRISE DIFFERENTE

Cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

HAUTEURS DIFFERENTES

Hauteur relative par rapport aux voies et emprises publiques : La hauteur (H) de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit H < ou = D.

La règle de hauteur ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

b) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.

c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

2.2.3. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

OBJECTIFS :

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage des centralités urbaines et de leurs extensions contemporaines. Pour répondre à ces objectifs, les règles se déclinent selon un certain nombre de catégories de constructions définies dans le rapport de présentation.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, …) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

"Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" *(article R. 111-27 du code de l'urbanisme)*.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

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

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

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 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.

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 et masquées par un écran de végétation.

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Dans le cas de constructions destinées au services publics ou d'intérêt collectif, de constructions ou de réhabilitations d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe peuvent ne pas être appliquées, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

EXTENSION OU TRANSFORMATION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

CONSTRUCTIONS ANCIENNES DE TYPE TRADITIONNEL

Couvertures

Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal », « plate », « dite de Marseille », ardoise, ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des immeubles doivent être conservées ou restaurées avec des tuiles d'aspect équivalent.

Charpente, menuiseries et boiseries extérieures

Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés et restaurés ou refaits à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins…

Façades

Conserver les matériaux apparents en façade : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades, notamment : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages des ouvertures. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.

Respecter et reprendre les proportions des fenêtres anciennes et les principes de composition des façades.

La création de baies vitrées est autorisée à condition qu'elles s'inscrivent dans une composition harmonieuse des façades.

Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

Les volets en bois existants devront être conservés et restaurés ou refaits à l'identique.

Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit teinte zinc.

Epidermes

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.

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, de teinte claire : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées, sauf quand ces dernières ont été construites dès l'origine pour être en saillie du mur de façade.

Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

Les bardages en bois massif de teinte naturelle sont également admis (à l'exclusion du blanc et des teintes claires). Les bardages seront verticaux. Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillées.

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Couvertures

Les égouts et faîtages seront généralement parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

Le volume de la toiture de la construction principale devra être simple.

Les couvertures des constructions devront être réalisées :

- en métal (zinc, bac acier, …)
- en tuiles “canal” ou de galbe similaire, en terre cuite de teinte naturelle, avec des pentes des toits comprises entre 28 et 35 %.

Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.

Les versants de toiture seront prolongés d'avant-toit de 30 cm minimum. Cette disposition ne s’applique pas obligatoirement pour les façades pignons.

Façades

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

Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit de teinte zinc ou gris anthracite.

Epidermes

Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Les bardages en bois massif de teinte naturelle sont également admis (à l’exclusion du blanc et des teintes claires). Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.

Les bardages en matériau zinc, acier et aluminium, sur une partie de la construction sont également admis.

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc…, seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois de teinte naturelle.

L'obligation de couverture en tuiles ne s'applique pas aux abris piscines qui pourront être couverts en matériaux transparents (verre, plexiglas, polycarbonate, …)

Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et les carports pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

CLOTURES

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.

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Leur mise en place doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Elles doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant la multiplicité des matériaux et en favorisant l'emploi de matériaux de qualité (fer forgé, pierre, bois, …).

Les murets de soubassement ou murs bahuts maçonnés, les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdits quelle que soit leur hauteur.

Lors de l'édification de clôtures, il est demandé de favoriser :

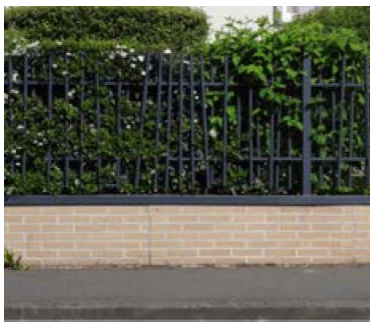
- La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public ;
- L'accompagnement des dispositifs par le végétal, afin d'apporter un aspect vivant à la clôture et de favoriser la biodiversité ;
- La perméabilité des dispositifs permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et le passage de la petite faune ;
- Les surfaces naturelles favorisant l'infiltration et l'autoépuration des eaux de ruissellement.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

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

Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'une hauteur inférieure à 1,60m.

Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,60 m surmontés de grilles ou d'éléments à claire voie dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,60 m de hauteur. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.



Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,60 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.

Les dispositifs à claire-voie (grille, grillage, barreaudage, lisses, ganivelles…), dont les parties « vides » représenteront au minimum 50 % du dispositif à claire-voie. La hauteur de la clôture n'excédant pas 1,60 m de hauteur.

Pour renforcer l'intimité du jardin et favoriser la biodiversité, ces clôtures pourront être doublées d'un traitement végétal : soit grâce à des plantes grimpantes, soit grâce à la plantation d'une haie mixte ou encore de massifs d'arbustes implantés à l'arrière de la clôture. Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.

Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Sur limite séparative seules sont autorisées :

Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.

Les treillages métalliques d'une hauteur maximale de 1,80 m.

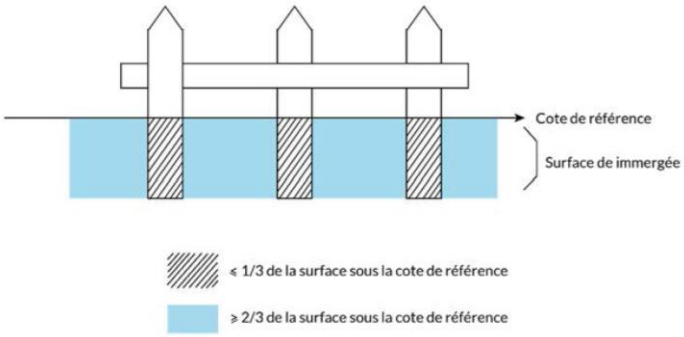
Les murs de soubassement enduits d'une hauteur maximale de 0,25 m surmontés d'un treillage métallique ou d'éléments à claire voie dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.

Dans les secteurs soumis au risque inondation :

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière perméable sur toute leur hauteur, afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.

En zone inondable, une clôture perméable doit répondre aux trois critères suivants :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- Ne pas présenter, sous la cote de référence, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de clôture.



Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage, une grille à barreaux ou une clôture faite d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine).

Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois.

Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Pour la partie émergée de clôture, c'est-à-dire située au-dessus de la cote de référence, il convient d'appliquer les règles propres aux clôtures perméables de chaque secteur (hauteur, aspect…).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

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 à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. Chaque sujet supprimé devra être remplacé par des essences semblables à celles existant sur le terrain.

2.3.3. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les jardins ou espaces verts doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

PLANTATIONS LE LONG DE LA PISTE LAPEBIE

Préservation de la végétation existante

La végétation existante (strate arborée, strates arbustives…) sera globalement préservée. Des tailles des grands sujets seront autorisées et favorisées, sous forme de remontées de couronnes, afin de laisser passer au maximum le regard vers le grand paysage.

Plantations en arrière de parcelle le long de la piste Lapébie

Les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent recevoir un traitement soigné. Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur.

AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions…) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie.

Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre. Elles doivent, a minima, comporter un arbre de petit développement pour 40m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80 m².

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil.

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

PLANTATIONS DANS LA BANDE TAMPON DE 10M

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), la zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100 m².

2.3.5. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4. STATIONNEMENT

2.4.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

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

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les 21 destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 3 logements, il sera exigé un ratio de 1 place de stationnement par logement en vue du stationnement des visiteurs, à répartir sur les espaces communs propres à l'opération et avec un minimum d'une place.

2.4.2. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 2.4.7 ci-après.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4.3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sans création de surface de plancher et sans création de nouveau logement au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, de rénovation, de subdivision avec création de logements, d'extension de la surface existante, … le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

2.4.4. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISON POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

2.4.5. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATION NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2.4.6. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4.7. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 10 logements individuels et/ou collectifs, il sera exigé la réalisation de bornes de recharge pour les véhicules électriques selon les modalités suivantes :

- de 11 à 20 logements : 1borne de recharge
- à partir de 21 logements : 1 borne de recharge par tranche de 20 logements

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 perméables et végétalisées (dalles gazon, …)

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre au minimum aux dispositions suivantes :

Constructions destinées à l'habitation individuelle	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
Constructions destinées à l'habitation collective	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : - surface de plancher ≤40 m² : 1 place par logement. - 40 m² ≤ surface de plancher ≤75 m² : 1,5 places par logement. - surface de plancher >75 m² : 2 places par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Surface de plancher ≤ 100 m² : 1 place par 25 m² de surface de plancher 100 m² < Surface de plancher < 1 000 m² : 1 place par 50 m² de surface de plancher Surface de plancher ≥ 1 000 m² : 1 place par 200 m² de surface de plancher
Constructions destinées aux commerces et aux activités de service	Surface de vente ou recevant du public <75m² : 2 places de stationnement Surface de vente ou recevant du public >75m², 1 place par tranche de 25m² de surface de vente
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
Constructions destinées à la restauration	1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher
Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4.8. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction collective destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

- pour les bureaux, activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un mètre carré par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- pour les opérations de 2 logements et plus : 2 emplacements par logement ;
- pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

3.1.11 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Un terrain non bâti desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage est constructible à condition que cette bande d'accès ou servitude mesure 6 m de large minimum et 30 m de long maximum et qu'elle comporte un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière. Cette disposition ne s'applique pas aux terrains non bâtis desservis par une bande d'accès ou une servitude de passage existantes d'au moins 4 m de large qui ne desserviront qu'un seul logement.

Dans tous les cas la bande d'accès, ou la servitude de passage, ne peut desservir qu'un seul logement.

3.1.12 – NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard de l'importance et du positionnement de l'opération ;

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés ~~d~~ et mutualisés au maximum sauf impossibilités techniques avérées. Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements, un accès commun avec entrées jumelées doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie des articles précédents. Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront regroupés 2 par 2 sauf impossibilités techniques avérées. Les accès doivent être distants d'au moins 25 mètres les uns des autres (accès existants ou à créer) ou être regroupés dans un accès commun. L'accès regroupé doit constituer un sas d'entrée commun (espace libre de tout obstacle, de 10 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.1.13 – DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 3 m minimum pour les accès des véhicules motorisés.

Pour les accès desservant plus d'un logement et jusqu'à 2 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :

- les accès ont une largeur égale à 3,50 m minimum avec une circulation en sens unique alterné ;
- les accès ont une largeur égale à 5,50 m minimum avec une circulation à double sens.

Une bande d'accès ou une servitude de passage desservant plus de 1 logement ou ayant une longueur de plus de 30 m est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles suivants (voirie).

3.1.14 – TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- la création d'un accès devra traiter les eaux pluviales de celui-ci sur le terrain d'assiette du projet. Le renvoi des eaux pluviales et des graviers sur la voie ou l'espace public ou privé est interdit.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

3.1.2. VOIRIE

3.1.21 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

3.1.22 – CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

- 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
- 6,5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

3.1.23 –VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

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, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

3.1. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

3.2.1. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.2.2. ASSAINISSEMENT

A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

EAUX USEES DOMESTIQUES

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, s'il existe.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public (cf. extraits du Schéma Directeur d'Assainissement approuvé, en Annexes du présent dossier de P.L.U.I). L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire. Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition de la Mission Interservices de l'Eau – M.I.S.E, en date du 7 mai 1999.).

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, …) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales issues de toute surface imperméabilisée (construction nouvelle, agrandissement de construction existante, installation nouvelle, terrasse, aire de stationnement, plages de bassins/piscines...) doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet par la mise en place d'un dispositif d'infiltration. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP, etc….) fera apparaître la démarche de recherche de solution ainsi que la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie.

Lorsque la nature du sol (perméabilité) ne permet pas de résorber l'intégralité des eaux recueillies, et sous réserve d'accord préalable du gestionnaire de réseau, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé, par l'installation d'un ouvrage de régulation à 3l/s/ha (ou 3l/s pour les opérations d'aménagement d'une surface inférieure à 1 ha), pour une pluie de retour de 30 ans. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP etc….) fera apparaître la démarche de recherche de solution, la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie, ainsi qu'un descriptif détaillé du dispositif complet de gestion des eaux pluviales.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

3.2.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, …) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

3.2.4. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

3.2.5. DECHETS MENAGERS

Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs (enterrés ou non) liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés et d'une superficie suffisante permettant l'installation des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.7 ZONES UE

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UE couvre principalement les espaces occupés par les équipements publics et/ou d'intérêt collectif des communes et d'hébergement. Elle se compose d'un tissu bâti très hétérogène qui joue parfois un rôle de centralité au sein du tissu urbain existant.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE

La zone UE est une zone urbaine à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Elle a vocation à accueillir à conforter les équipements présents, voire à en accueillir d'autres dans l'avenir.

Pour des raisons patrimoniales, la zone UE comprend un sous-secteur UEp permettant d'identifier des équipements patrimoniaux comme l'abbaye de la Sauve Majeur, le cimetière de La Sauve qui sont inclus dans le périmètre UNESCO et dans le périmètre des abords.

Dans la zone urbaine UE, des zones inondables sont identifiées sur le plan de zonage en zone indicée « i », situé dans le lit majeur de certains cours d'eau, dans lequel des restrictions de constructibilité sont imposées pour prendre en compte le risque inondation.

Dans la zone urbaine UE, des carrières et des cavités sont identifiées sur le plan de zonage en zone indicée « c ».

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif :

- en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
- les nuisances sonores.

La zone UE peut être concernée par la présence du périmètre de protection des abords de monument historique ou d'un périmètre délimité des abords. Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques des servitudes d'utilité publique par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières. L'Avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour toutes les autorisations d'urbanisme à l'intérieur de ce périmètre.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes (constructions nouvelles et extensions) :

- Les constructions à usage :
  - Industriel
  - Agricole ou forestière
  - Commerces et activités de services
  - D'entrepôt
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- 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, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- La démolition de bâtiments remarquables, repérés sur le plan de zonage, sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.
- La reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.
- Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité), de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
    - d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
    - de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
    - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
    - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sous le paragraphe « 2.1.2 Dispositions particulières ».

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	REGLES
Recul par rapport aux voies et emprise publique	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements* **Sauf indications contraires portées aux documents graphiques et en agglomération** : un recul **minimum de 5m** par rapport à l'alignement Hors agglomération, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 2. Recul des constructions hors agglomération.
Retrait par rapport aux limites séparatives	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* Les constructions devront être implantées de la manière suivante : • en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

	• en ordre discontinu, c'est-à-dire implantées en retrait des limites latérales et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m). Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 375 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).
Recul entre constructions sur une même unité foncière	Non réglementé.
Emprise au sol	Non réglementé.
Hauteur des constructions	*<u>Définition :</u>* *La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.* *Lorsqu'il sera imposé une surélévation du seuil des constructions au regard du risque inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée proportionnellement à l'augmentation du seuil demandé.* La hauteur des **constructions = 12 mètres.** La hauteur des **constructions annexes isolées des constructions principales = 3 mètres**.
Espace en pleine Terre	Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.1.1. Dispositions générales".

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

IMPLANTATIONS DIFFERENTES

Un recul différent de celui fixé au "2.1.1 Dispositions générales" ci-dessus peut être autorisé:

En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 2.3 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique,

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Un autre recul par rapport au limites séparatives peut être admis ou imposé :

Les extensions des constructions principales et les annexes isolées d'une surface supérieure ou égale à 20 m² peuvent être implantées soit en retrait (retrait de la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres), soit en limite séparative.

Les exceptions : la règle de recul par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

a) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

b) Les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert.

c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), toute construction devra respecter minimum de 10m par rapport à la limite entre la zone urbaine et la zone agricole, créant ainsi une zone tampon entre les constructions et la zone agricole.

HAUTEURS DIFFERENTES

Hauteur relative par rapport aux voies et emprises publiques : La hauteur (H) de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit H < ou = D.

La règle de hauteur ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

b) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

c) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.

d) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

2.2.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

OBJECTIFS :

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, …) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

"Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" *(article R. 111-27 du code de l'urbanisme)*.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

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

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

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 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.

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 :

Sauf contraintes techniques dument justifiées, les cuves de récupération des eaux pluviales devront être enterrées ou intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation et masquées par un écran de végétation.

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Dans le cas de constructions destinées au services publics ou d'intérêt collectif, de constructions ou de réhabilitations d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe peuvent ne pas être appliquées, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

EXTENSION OU TRANSFORMATION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Couvertures

Les égouts et faîtages seront généralement parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

Le volume de la toiture de la construction principale devra être simple.

Les couvertures des constructions devront être réalisées :

- en métal (zinc, bac acier, …)
- en tuiles “canal” ou de galbe similaire, en terre cuite de teinte naturelle, avec des pentes des toits comprises entre 28 et 35 %.

Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.

Les versants de toiture seront prolongés d'avant-toit de 30 cm minimum. Cette disposition ne s’applique pas obligatoirement pour les façades pignons.

Façades

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

Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit de teinte zinc ou gris anthracite.

Epidermes

Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Les bardages en bois massif de teinte naturelle sont également admis (à l’exclusion du blanc et des teintes claires). Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.

Les bardages en matériau zinc, acier et aluminium, sur une partie de la construction sont également admis.

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

CLOTURES

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.

Généralités

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

Les murs bahuts et les clôtures pleines sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.

Leur mise en place doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 par exemple), elles ne devront pas dépasser 2 m de hauteur.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

Sur limite séparative seules sont autorisées :

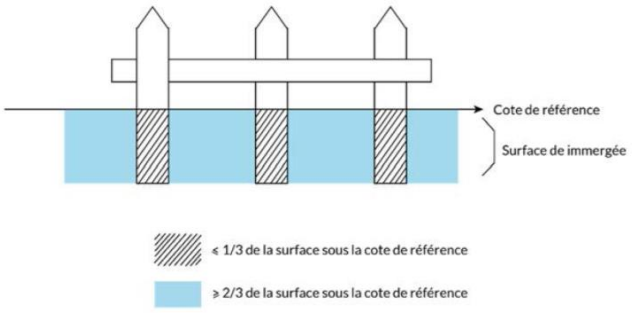
Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées ou de grillage simple torsion sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 exemple), pouvant être doublées de haies vives, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur.

Dans les secteurs soumis au risque inondation :

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière perméable sur toute leur hauteur, afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.

En zone inondable, une clôture perméable doit répondre aux trois critères suivants :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- Ne pas présenter, sous la cote de référence, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de clôture.



Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage, une grille à barreaux ou une clôture faite d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine).

Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois.

Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Pour la partie émergée de clôture, c'est-à-dire située au-dessus de la cote de référence, il convient d'appliquer les règles propres aux clôtures perméables de chaque secteur (hauteur, aspect…).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

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 à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

- Non réglementé

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ne s'applique pas aux terrains existants dont la surface en pleine terre est non conforme et représente moins de 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. Chaque sujet supprimé devra être remplacé par des essences semblables à celles existant sur le terrain.

2.3.3. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les jardins ou espaces verts doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé. Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

PLANTATIONS LE LONG DE LA PISTE LAPEBIE

Préservation de la végétation existante

La végétation existante (strate arborée, strates arbustives…) sera globalement préservée. Des tailles des grands sujets seront autorisées et favorisées, sous forme de remontées de couronnes, afin de laisser passer au maximum le regard vers le grand paysage.

Plantations en arrière de parcelle le long de la piste Lapébie

Les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent recevoir un traitement soigné. Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur.

AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions…) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie.

Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre. Elles doivent, a minima, comporter un arbre de petit développement pour 40m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80 m².

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil.

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

PLANTATIONS DANS LA BANDE TAMPON DE 10M

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), la zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.3.5. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

2.4. STATIONNEMENT

2.4.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

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

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

2.4.2. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 2.4.7 ci-après.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

2.4.3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sans création de surface de plancher et sans création de nouveau logement au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, de rénovation, de subdivision avec création de logements, d'extension de la surface existante, … le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

2.4.4. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISON POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4.5. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATION NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2.4.6. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m^2, y compris les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

2.4.7. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 10 logements individuels et/ou collectifs, il sera exigé la réalisation de bornes de recharge pour les véhicules électriques selon les modalités suivantes :

- de 11 à 20 logements : 1borne de recharge
- à partir de 21 logements : 1 borne de recharge par tranche de 20 logements

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 perméables et végétalisées (dalles gazon, …)

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre au minimum aux dispositions suivantes :

Constructions destinées à l'habitation individuelle	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
Constructions destinées à l'habitation collective	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : - surface de plancher ≤40 m² : 1 place par logement. - 40 m² ≤ surface de plancher ≤75 m² : 1,5 places par logement. - surface de plancher >75 m² : 2 places par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Surface de plancher ≤ 100 m² : 1 place par 25 m² de surface de plancher 100 m² < Surface de plancher < 1 000 m² : 1 place par 50 m² de surface de plancher Surface de plancher ≥ 1 000 m² : 1 place par 200 m² de surface de plancher
Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

2.4.8. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction collective destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

- pour les bureaux, activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un mètre carré par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- pour les opérations de 2 logements et plus : 2 emplacements par logement ;
- pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

3.1.11 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.12 – NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard de l'importance et du positionnement de l'opération ;

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements, un accès commun avec entrées jumelées doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie des articles précédents.

Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

3.1.13 – DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 3 m minimum pour les accès des véhicules motorisés.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Pour les accès desservant plus d'un logement et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :

- les accès ont une largeur égale à 3,50 m minimum avec une circulation en sens unique alterné ;
- les accès ont une largeur égale à 5,50 m minimum avec une circulation à double sens.

Un chemin d'accès privé desservant plus de 2 unités foncières ou plus de 2 habitations **ou ayant une longueur de plus de 25 m** est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles suivants (Voirie).

3.1.14 – TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- la création d'un accès devra traiter les eaux pluviales de celui-ci sur le terrain d'assiette du projet. Le renvoi des eaux pluviales et des graviers sur la voie ou l'espace public ou privé est interdit.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

3.1.2. VOIRIE

3.1.21 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

3.1.22 – CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

- 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
- 6,5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

3.1.23 –VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

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, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

3.1. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

3.2.1. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.2.2. ASSAINISSEMENT

A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

EAUX USEES DOMESTIQUES

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, s'il existe.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public (cf. extraits du Schéma Directeur d'Assainissement approuvé, en Annexes du présent dossier de P.L.U.).

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition de la Mission Interservices de l'Eau – M.I.S.E, en date du 7 mai 1999.).

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales issues de toute surface imperméabilisée (construction nouvelle, agrandissement de construction existante, installation nouvelle, terrasse, aire de stationnement,...) doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet par la mise en place d'un dispositif d'infiltration. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP, etc….) fera apparaître la démarche de recherche de solution ainsi que la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie.

Lorsque la nature du sol (perméabilité) ne permet pas de résorber l'intégralité des eaux recueillies, et sous réserve d'accord préalable du gestionnaire de réseau, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé, par l'installation d'un ouvrage de régulation à 3l/s/ha (ou 3l/s pour les opérations d'aménagement d'une surface inférieure à 1 ha), pour une pluie de retour de 30 ans. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP etc….) fera apparaître la démarche de recherche de solution, la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie, ainsi qu'un descriptif détaillé du dispositif complet de gestion des eaux pluviales.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.2.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, …) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

3.2.4. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

3.2.5. DECHETS MENAGERS

Toutes les constructions nouvelles prévoir un dispositif (local abrité, mais dans tous les cas masqués de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité envisagée) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.8 ZONES UT

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UT couvre des secteurs de développement touristiques. L'urbanisation n'y est pas toujours organisée de manière uniforme mais l'enjeu est d'organiser le tissu urbain pour y favoriser une maîtrise de la densité et de la forme urbaine.

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE

La zone UT est une zone urbaine touristique. Elle a vocation à accueillir des constructions d'habitations et d'hébergement touristique.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif :

- en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
- les nuisances sonores.

La zone UT peut être concernée par la présence du périmètre de protection des abords de monument historique ou d'un périmètre délimité des abords. Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques des servitudes d'utilité publique par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières. L'Avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour toutes les autorisations d'urbanisme à l'intérieur de ce périmètre.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestière à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2.
- Le commerce de gros, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'artisanat et le commerce de détail, le cinéma.
- L'industrie et l'entrepôt.
- 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, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements des sols de superficie supérieure à 100m² ~~et~~ ou de hauteur supérieure à deux mètres à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2.
- La démolition de bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage, sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

- Les constructions nouvelles à condition d'être destinées à la restauration et à l'hébergement touristique.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.
- Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLUi 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.
- Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.
- Les extensions et annexes des constructions à usage agricole sous condition de leur existence à la date d'approbation du PLUi.
- Les logements à condition d'être destinés au gardiennage, à la maintenance, au logement de fonction.
- Les bureaux à condition d'être lié à l'activité touristique et d'hébergement touristique.
- Les annexes, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et les piscines, sur les parcelles identifiées au titre de l'article L.151-23.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sous le paragraphe « 2.1.2 Dispositions particulières ».

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	REGLES
Recul par rapport aux voies et emprise publique	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* Sauf indications contraires portées aux documents graphiques : • A une distance minimale de 5 mètres à partir de l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue. • À une distance de 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 803 (piste cyclable). Hors agglomération, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 2. Recul des constructions hors agglomération. Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 10 m et à condition d'être non-visibles depuis l'espace public

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Retrait par rapport aux limites séparatives	<u>*Définition :*</u> *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* Les constructions devront être implantées de la manière suivante : • en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m). • en ordre discontinu, c'est-à-dire implantées en retrait des limites latérales et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m). Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 375 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).
Recul entre constructions sur une même unité foncière	• Non réglementé.
Emprise au sol	<u>*Définition :*</u> *L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines, les plages et abords des bassins de piscine qui n'imperméabilisent pas le sol et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.* L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface du terrain.
Hauteur des constructions	<u>*Définition :*</u> *La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.* *Lorsqu'il sera imposé une surélévation du seuil des constructions au regard du risque inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée proportionnellement à l'augmentation du seuil demandé.*

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

	La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage. La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage.
Emprise en pleine terre	Il est exigé 40% minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.1.1. Dispositions générales".

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

IMPLANTATIONS DIFFERENTES

Un recul différent de celui fixé au "2.1.1 Dispositions générales" ci-dessus peut être autorisé :

En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies ;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 2.3 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique ;
- pour les piscines.

Dans ces cas, le recul sera au moins égal à 3 m par rapport à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Un autre recul par rapport au limites séparatives peut être admis ou imposé :

Les extensions des constructions principales et les annexes isolées d'une surface supérieure ou égale à 20 m² peuvent être implantées soit en retrait (retrait de la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres), soit en limite séparative.

Les exceptions : la règle de recul par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

a) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), toute construction devra respecter un minimum de 10m par rapport à la limite entre la zone urbaine et la zone agricole, créant ainsi une zone tampon entre les constructions et la zone agricole.

EMPRISE DIFFERENTE

Cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

HAUTEURS DIFFERENTES

Hauteur relative par rapport aux voies et emprises publiques : La hauteur (H) de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit H < ou = D.

La règle de hauteur ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

b) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.

c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

2.2.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

OBJECTIFS :

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage des centralités urbaines et de leurs extensions contemporaines. Pour répondre à ces objectifs, les règles se déclinent selon un certain nombre de catégories de constructions définies dans le rapport de présentation.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, …) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

"Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" *(article R. 111-27 du code de l'urbanisme)*.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

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

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

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 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.

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 et masquées par un écran de végétation.

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Dans le cas de constructions destinées au services publics ou d'intérêt collectif, de constructions ou de réhabilitations d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe peuvent ne pas être appliquées, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

EXTENSION OU TRANSFORMATION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

CONSTRUCTIONS ANCIENNES DE TYPE TRADITIONNEL

Couvertures

Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal », « plate », « dite de Marseille », ardoise, ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des immeubles doivent être conservées ou restaurées avec des tuiles d'aspect équivalent.

Charpente, menuiseries et boiseries extérieures

Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés et restaurés ou refaits à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins...

Façades

Conserver les matériaux apparents en façade, notamment : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages des ouvertures. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.

Respecter et reprendre les proportions des fenêtres anciennes et les principes de composition des façades.

La création de baies vitrées est autorisée à condition qu'elles s'inscrivent dans une composition harmonieuse des façades.

Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

Les volets en bois existants devront être conservés et restaurés ou refaits à l'identique.

Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit teinte zinc.

Epidermes

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.

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, de teinte claire : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées, sauf quand ces dernières ont été construites dès l'origine pour être en saillie du mur de façade.

Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

Les bardages en bois massif de teinte naturelle sont également admis (à l'exclusion du blanc et des teintes claires). Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillées.

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Couvertures

Les égouts et faîtages seront généralement parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

Le volume de la toiture de la construction principale devra être simple.

Les couvertures des constructions devront être réalisées :

- en métal (zinc, bac acier, …)
- en tuiles “canal” ou de galbe similaire, en terre cuite de teinte naturelle, avec des pentes des toits comprises entre 28 et 35 %.

Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.

Les versants de toiture seront prolongés d'avant-toit de 30 cm minimum. Cette disposition ne s’applique pas obligatoirement pour les façades pignons.

Façades

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

Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit de teinte zinc ou gris anthracite.

Epidermes

Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Les bardages en bois massif de teinte naturelle sont également admis (à l’exclusion du blanc et des teintes claires). Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.

Les bardages en matériau zinc, acier et aluminium, sur une partie de la construction sont également admis.

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc…, seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois de teinte naturelle.

L'obligation de couverture en tuiles ne s'applique pas aux abris piscines qui pourront être couverts en matériaux transparents (verre, plexiglas, polycarbonate, …)

Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et les carports pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

CLOTURES

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.

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Leur mise en place doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Elles doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant la multiplicité des matériaux et en favorisant l'emploi de matériaux de qualité (fer forgé, pierre, bois, …).

Les murets de soubassement ou murs bahuts maçonnés, les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdits quelle que soit leur hauteur.

Lors de l'édification de clôtures, il est demandé de favoriser :

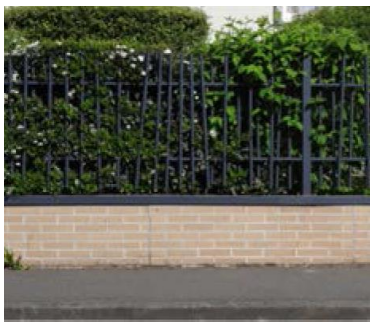
- La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public ;
- L'accompagnement des dispositifs par le végétal, afin d'apporter un aspect vivant à la clôture et de favoriser la biodiversité ;
- La perméabilité des dispositifs permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et le passage de la petite faune ;
- Les surfaces naturelles favorisant l'infiltration et l'autoépuration des eaux de ruissellement.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

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

Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'une hauteur inférieure à 1,60m.

Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,60 m surmontés de grilles ou d'éléments à claire voie dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,60 m de hauteur. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.



Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,60 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.

Les dispositifs à claire-voie (grille, grillage, barreaudage, lisses, ganivelles…), dont les parties « vides » représenteront au minimum 50 % du dispositif à claire-voie. La hauteur de la clôture n'excédant pas 1,60 m de hauteur.

Pour renforcer l'intimité du jardin et favoriser la biodiversité, ces clôtures pourront être doublées d'un traitement végétal : soit grâce à des plantes grimpantes, soit grâce à la plantation d'une haie mixte ou encore de massifs d'arbustes implantés à l'arrière de la clôture. Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.

Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Sur limite séparative seules sont autorisées :

Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.

Les treillages métalliques d'une hauteur maximale de 1,80 m.

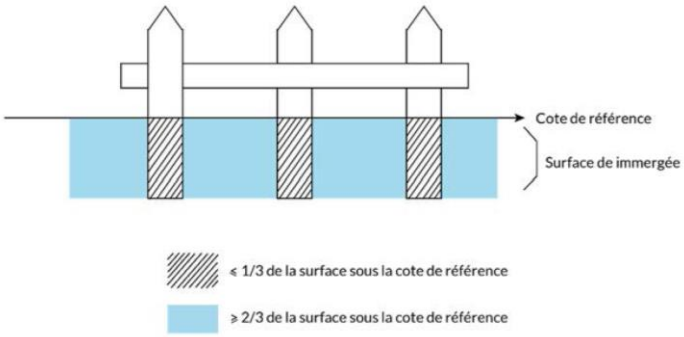
Les murs de soubassement enduits d'une hauteur maximale de 0,25 m surmontés d'un treillage métallique ou d'éléments à claire voie dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.

Dans les secteurs soumis au risque inondation :

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière perméable sur toute leur hauteur, afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.

En zone inondable, une clôture perméable doit répondre aux trois critères suivants :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- Ne pas présenter, sous la cote de référence, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de clôture.



Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage, une grille à barreaux ou une clôture faite d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine).

Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois.

Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Pour la partie émergée de clôture, c'est-à-dire située au-dessus de la cote de référence, il convient d'appliquer les règles propres aux clôtures perméables de chaque secteur (hauteur, aspect…).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

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 à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ne s'applique pas aux terrains existants dont la surface en pleine terre est non conforme et représente moins de 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. Chaque sujet supprimé devra être remplacé par des essences semblables à celles existant sur le terrain.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.3.3. PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les jardins ou espaces verts doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

PLANTATIONS DANS LA BANDE TAMPON DE 10M

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), la zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.3.5. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4. STATIONNEMENT

2.4.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

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

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 3 logements, il sera exigé un ratio de 1 place de stationnement par logement en vue du stationnement des visiteurs, à répartir sur les espaces communs propres à l'opération et avec un minimum d'une place.

2.4.2. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 2.5.7 ci-après.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4.3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sans création de surface de plancher et sans création de nouveau logement au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, de rénovation, de subdivision avec création de logements, d'extension de la surface existante, … le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

2.4.4. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISON POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

2.4.5. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATION NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2.4.6. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m^2, y compris les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4.7. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 10 logements individuels et/ou collectifs, il sera exigé la réalisation de bornes de recharge pour les véhicules électriques selon les modalités suivantes :

- de 11 à 20 logements : 1borne de recharge
- à partir de 21 logements : 1 borne de recharge par tranche de 20 logements

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 perméables et végétalisées (dalles gazon, …)

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre au minimum aux dispositions suivantes :

Constructions destinées à l'habitation individuelle	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
Constructions destinées à l'habitation collective	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : - surface de plancher ≤40 m² : 1 place par logement. - 40 m² ≤ surface de plancher ≤75 m² : 1,5 places par logement. - surface de plancher >75 m² : 2 places par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Surface de plancher ≤ 100 m² : 1 place par 25 m² de surface de plancher 100 m² < Surface de plancher < 1 000 m² : 1 place par 50 m² de surface de plancher Surface de plancher ≥ 1 000 m² : 1 place par 200 m² de surface de plancher
Constructions destinées aux commerces et aux activités de service	Surface de vente ou recevant du public <75m² : 2 places de stationnement Surface de vente ou recevant du public >75m², 1 place par tranche de 25m² de surface de vente

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
Constructions destinées à la restauration	1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher
Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

2.4.8. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction collective destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

- pour les bureaux, activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un mètre carré par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- pour les opérations de 2 logements et plus : 2 emplacements par logement ;
- pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères. Sa largeur utile ne sera pas inférieure à **3 mètres**.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

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.

Les accès sur la voie publique des parcs de stationnement, des lotissements ou groupes d'habitations doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements, un accès commun avec entrées jumelées doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie des articles précédents.

Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

Un chemin d'accès privé desservant plus de 2 unités foncières ou plus 2 logements **ou ayant une longueur de plus de 25 m** est considéré comme étant une **voie privée** et doit respecter les articles suivants.

3.1.2. VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile, cycliste et piétonnière devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

L'ouverture d'une voie pourra être refusée lorsque son raccordement à la voie existante peut constituer un danger pour la circulation.

Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir : toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8m) et intégrer tous les modes de circulation.
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

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, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

DÉSSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

3.2.1. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.2.2. ASSAINISSEMENT

A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

EAUX USEES DOMESTIQUES

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, s'il existe.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé. À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public (cf. extraits du Schéma Directeur d'Assainissement approuvé, en Annexes du présent dossier de P.L.U.). L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition de la Mission Interservices de l'Eau – M.I.S.E, en date du 7 mai 1999.). Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, …) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales issues de toute surface imperméabilisée (construction nouvelle, agrandissement de construction existante, installation nouvelle, terrasse, aire de stationnement, plages de bassins/piscines...) doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet par la mise en place d'un dispositif d'infiltration. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP, etc….) fera apparaître la démarche de recherche de solution ainsi que la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie.

Lorsque la nature du sol (perméabilité) ne permet pas de résorber l'intégralité des eaux recueillies, et sous réserve d'accord préalable du gestionnaire de réseau, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé, par l'installation d'un ouvrage de régulation à 3l/s/ha (ou 3l/s pour les opérations d'aménagement d'une surface inférieure à 1 ha), pour une pluie de retour de 30 ans. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP etc….) fera apparaître la démarche de recherche de solution, la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie, ainsi qu'un descriptif détaillé du dispositif complet de gestion des eaux pluviales.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.2.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, …) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

3.2.4. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

3.2.5. DECHETS MENAGERS

Les constructions à usage de tourisme, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs (enterrés ou non) liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les constructions devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés et d'une superficie suffisante permettant l'installation des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.9 ZONES UX

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UX est destinée à accueillir des activités artisanales, ainsi que les équipements liés au fonctionnement de ces activités.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif :

- en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
- les nuisances sonores.

La zone UX peut être concernée par la présence du périmètre de protection des abords de monument historique ou d'un périmètre délimité des abords. Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques des servitudes d'utilité publique par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières. L'Avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour toutes les autorisations d'urbanisme à l'intérieur de ce périmètre.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestière à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2.
- Les constructions d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article 1.2.
- L'industrie
- 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, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements des sols de superficie supérieure à 100m² ~~et~~ ou de hauteur supérieure à deux mètres à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

- Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLUi 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.
- Les extensions et annexes des constructions à usage agricole sous condition de leur existence à la date d'approbation du PLUi.
- Les logements à condition qu'ils soient destinés 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 correspondent à une surface de plancher maximum de 60 m² et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les constructions à destination de commerce et activité de service et à sous-destinations de bureau et de centre de congrès et d'exposition.
- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
    - d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
    - de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
    - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité, que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	REGLES
Recul par rapport aux voies et emprise publique	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* Sauf indications contraires portées aux documents graphiques et en agglomération : un recul minimum de 8m par rapport à l'alignement. Hors agglomération, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 2. Recul des constructions hors agglomération.
Retrait par rapport aux limites séparatives	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements* Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire la plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m (d > H/2 avec minimum 4 m). Lorsque la limite séparative correspond à la limite de la zone UX au contact des zones à vocation principale d'habitat adjacentes (zones UB et UC), les constructions devront respecter un retrait minimum **de 8 mètres.** Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés. Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 375 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).
Recul entre constructions sur une même unité foncière	• **en retrait** minimum 4m

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Emprise au sol	*<u>Définition :</u>* *L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines, les plages et abords des bassins de piscine qui n'imperméabilisent pas le sol et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.* • Au maximum 60% de l'unité foncière. L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain.
Hauteur des constructions	*<u>Définition :</u>* *La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.* *Lorsqu'il sera imposé une surélévation du seuil des constructions au regard du risque inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée proportionnellement à l'augmentation du seuil demandé.* La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage.
Espace en pleine Terre	• Au minimum 30%. Il est exigé un pourcentage minimum de 30% d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.1.1. Dispositions générales".

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

IMPLANTATIONS DIFFERENTES

Un recul différent de celui fixé au "2.1.1 Dispositions générales" ci-dessus peut être autorisé:

En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies ;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 2.3 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique ;

Un autre recul par rapport au limites séparatives peut être admis ou imposé :

Les extensions des constructions principales peuvent être implantées soit en retrait (retrait de la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres), soit en limite séparative.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Les exceptions : la règle de recul par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

a) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

b) Les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert.

c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), toute construction devra respecter un minimum de 10m par rapport à la limite entre la zone urbaine et la zone agricole, créant ainsi une zone tampon entre les constructions et la zone agricole.

EMPRISE DIFFERENTE

Cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

HAUTEURS DIFFERENTES

Hauteur relative par rapport aux voies et emprises publiques : La hauteur (H) de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit H < ou = D.

La règle de hauteur ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

b) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.

c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

2.2.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

OBJECTIFS
Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, …) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

"Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" *(article R. 111-27 du code de l'urbanisme)*.

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

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

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

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 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.

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 masquées par un écran de végétation.

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

➢ Volume

Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), une décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

➢ Couvertures

Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre. La couverture et le faîtage devront être obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.

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.

Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

➢ Façades

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

Les façades "avant" et "arrière" des constructions seront traitées avec le même soin.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

➢ Epidermes

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sur les bâtiments sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), les bardages en bois massif, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, matricé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint, laqué, auto-patiné à corrosion superficielle forcée, galvanisé, …

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté fin.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing, …) est interdit.

➢ Couleurs

Le nombre de couleurs apparentes sur les bâtiments est limité à trois afin de préserver une harmonie. Pour un même type de matériau, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

On évitera le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires. Les couleurs vives seront admises uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

CLOTURES

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

- Les murs bahuts et les clôtures pleines sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.
- Leur mise en place doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

➢ Clôtures sur emprises et voies publiques

Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 par exemple), elles ne devront pas dépasser 2 m de hauteur.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

➢ Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées ou de grillage simple torsion sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 exemple), pouvant être doublées de haies vives, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

➢ Dans les secteurs soumis au risque inondation :

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière perméable sur toute leur hauteur, afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.

En zone inondable, une clôture perméable doit répondre aux trois critères suivants :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- Ne pas présenter, sous la cote de référence, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de clôture.

Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage ou une grille à barreaux.

Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Pour la partie émergée de clôture, c'est-à-dire située au-dessus de la cote de référence, il convient d'appliquer les règles propres aux clôtures perméables de chaque secteur (hauteur, aspect…).

2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

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 à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. Chaque sujet supprimé devra être remplacé par des essences semblables à celles existant sur le terrain.

2.3.3. PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les jardins ou espaces verts doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

PLANTATIONS DANS LA BANDE TAMPON DE 10M

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), la zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100 m².

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.3.5. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

2.4. STATIONNEMENT

2.4.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

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

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

2.4.2. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 2.4.7 ci-après.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4.3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sans création de surface de plancher et sans création de nouveau logement au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, de rénovation, de subdivision avec création de logements, d'extension de la surface existante, … le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

2.4.4. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISON POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

2.4.5. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATION NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2.4.6. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m^2, y compris les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4.7. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 10 logements individuels et/ou collectifs, il sera exigé la réalisation de bornes de recharge pour les véhicules électriques selon les modalités suivantes :

- de 11 à 20 logements : 1borne de recharge
- à partir de 21 logements : 1 borne de recharge par tranche de 20 logements

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 perméables et végétalisées (dalles gazon, …)

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux dispositions suivantes

Constructions destinées à l'habitation	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
Constructions destinées aux bureaux	1 place par 10 m² de surface de plancher
Constructions destinées au commerce	Surface de vente <75m² : 2 places de stationnement Surface de vente >75m², 1 place par tranche de 25m² de surface de vente
Constructions destinées à l'artisanat	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
Constructions destinées aux entrepôts	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).
Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4.8. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction collective destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

- pour les bureaux, activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un mètre carré par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- pour les opérations de 2 logements et plus : 2 emplacements par logement ;
- pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

3.1.11 – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.12 – NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobiles doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard de l'importance et du positionnement de l'opération ;

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

3.1.13 – TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- la création d'un accès devra traiter les eaux pluviales de celui-ci sur le terrain d'assiette du projet. Le renvoi des eaux pluviales et des graviers sur la voie ou l'espace public ou privé est interdit.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

3.1.2. VOIRIE

3.1.21 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

3.1.22 – CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

- 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
- 6,5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

3.1.23 – VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

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, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

3.2.1. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

3.2.2. ASSAINISSEMENT

A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

EAUX USEES DOMESTIQUES

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, s'il existe.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public (cf. extraits du Schéma Directeur d'Assainissement approuvé, en Annexes du présent dossier de P.L.U.).

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition de la Mission Interservices de l'Eau – M.I.S.E, en date du 7 mai 1999.).

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, …) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales issues de toute surface imperméabilisée (construction nouvelle, agrandissement de construction existante, installation nouvelle, aire de stationnement,...) doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet par la mise en place d'un dispositif d'infiltration. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP, etc….) fera apparaître la démarche de recherche de solution ainsi que la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie.

Lorsque la nature du sol (perméabilité) ne permet pas de résorber l'intégralité des eaux recueillies, et sous réserve d'accord préalable du gestionnaire de réseau, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé, par l'installation d'un ouvrage de régulation à 3l/s/ha (ou 3l/s pour les opérations d'aménagement d'une surface inférieure à 1 ha), pour une pluie de retour de 30 ans. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP etc….) fera apparaître la démarche de recherche de solution, la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie, ainsi qu'un descriptif détaillé du dispositif complet de gestion des eaux pluviales.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

3.2.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, …) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.2.4. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.10 ZONES UY

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UY est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, ainsi que les équipements liés au fonctionnement de ces activités.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif :

- en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
- les nuisances sonores.

La zone UY peut être concernée par la présence du périmètre de protection des abords de monument historique ou d'un périmètre délimité des abords. Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques des servitudes d'utilité publique par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières. L'Avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour toutes les autorisations d'urbanisme à l'intérieur de ce périmètre.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestière à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2.
- Les constructions d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article 1.2.
- 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, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements des sols de superficie supérieure à 100m² ~~et~~ ou de hauteur supérieure à deux mètres à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

- Les permis d'aménager et les permis valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLUi 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.
- Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

- Les extensions et annexes des constructions à usage agricole sous condition de leur existence à la date d'approbation du PLUi.

- Les logements à condition qu'ils soient destinés 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 correspondent à une surface de plancher maximum de 60 m² et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.

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

- Les constructions nouvelles à conditions qu'elles soit destinées aux activités de commerce et activité de service aux bureaux et aux centres de congrès et d'exposition.

- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :

    - d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,

    - de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,

    - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,

    - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	REGLES
Recul par rapport aux voies et emprise publique	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* Sauf indications contraires portées aux documents graphiques et en agglomération : un recul minimum de 8m par rapport à l'alignement. Hors agglomération, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 2. Recul des constructions hors agglomération.
Retrait par rapport aux limites séparatives	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements* Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire la plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m (d > H/2 avec minimum 4 m). Lorsque la limite séparative correspond à la limite de la zone UY au contact des zones à vocation principale d'habitat adjacentes (zones UB et UC), les constructions devront respecter un retrait minimum **de 8 mètres.** Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements classés. Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 375 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).
Recul entre constructions sur une même unité foncière	• **en retrait : recul** minimum 4m

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Emprise au sol	*<u>Définition :</u>* *L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines, les plages et abords des bassins de piscine qui n'imperméabilisent pas le sol et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.* L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain.
Hauteur des constructions	*<u>Définition :</u>* *La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.* *Lorsqu'il sera imposé une surélévation du seuil des constructions au regard du risque inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée proportionnellement à l'augmentation du seuil demandé.* La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage.
Espace en pleine Terre	Il est exigé un pourcentage minimum de 30% d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.1.1. Dispositions générales".

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

IMPLANTATIONS DIFFERENTES

Un recul différent de celui fixé au "2.1.1 Dispositions générales" ci-dessus peut être autorisé:

En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies ;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 2.3 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique ;

Un autre recul par rapport au limites séparatives peut être admis ou imposé :

Les extensions des constructions principales peuvent être implantées soit en retrait (retrait de la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres), soit en limite séparative.

Les exceptions : la règle de recul par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

- L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), toute construction devra respecter un minimum de 10m par rapport à la limite entre la zone urbaine et la zone agricole, créant ainsi une zone tampon entre les constructions et la zone agricole.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

EMPRISE DIFFERENTE

Cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

HAUTEURS DIFFERENTES

Hauteur relative par rapport aux voies et emprises publiques : La hauteur (H) de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit H < ou = D.

La règle de hauteur ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.
- Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.
- Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.2.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

OBJECTIFS
Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, …) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

"Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" *(article R. 111-27 du code de l'urbanisme)*.

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

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

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 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.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

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 masquées par un écran de végétation.

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

➢ Volume

Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), une décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

➢ Couvertures

Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre. La couverture et le faîtage devront être obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.

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.

Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

➢ Façades

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

Les façades "avant" et "arrière" des constructions seront traitées avec le même soin.

➢ Epidermes

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sur les bâtiments sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), les bardages en bois massif, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, matricé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint, laqué, auto-patiné à corrosion superficielle forcée, galvanisé, …

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté fin.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing, …) est interdit.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

➢ Couleurs

Le nombre de couleurs apparentes sur les bâtiments est limité à trois afin de préserver une harmonie. Pour un même type de matériau, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

On évitera le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires. Les couleurs vives seront admises uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

CLOTURES

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

- Les murs bahuts et les clôtures pleines sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.
- Leur mise en place doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

➢ Clôtures sur emprises et voies publiques

Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 par exemple), elles ne devront pas dépasser 2 m de hauteur.

Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

➢ Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées ou de grillage simple torsion sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 exemple), pouvant être doublées de haies vives, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

➢ Dans les secteurs soumis au risque inondation :

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière perméable sur toute leur hauteur, afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.

En zone inondable, une clôture perméable doit répondre aux trois critères suivants :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- Ne pas présenter, sous la cote de référence, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de clôture.

Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage ou une grille à barreaux.

Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Pour la partie émergée de clôture, c'est-à-dire située au-dessus de la cote de référence, il convient d'appliquer les règles propres aux clôtures perméables de chaque secteur (hauteur, aspect…).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. Chaque sujet supprimé devra être remplacé par des essences semblables à celles existant sur le terrain.

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 à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.3.3. PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les jardins ou espaces verts doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

PLANTATIONS DANS LA BANDE TAMPON DE 10M

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), la zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100 m².

2.3.5. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4. STATIONNEMENT

2.4.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

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

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

2.4.2. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 2.4.7 ci-après.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4.3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sans création de surface de plancher et sans création de nouveau logement au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, de rénovation, de subdivision avec création de logements, d'extension de la surface existante, … le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

2.4.4. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISON POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

2.4.5. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATION NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2.4.6. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4.7. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 10 logements individuels et/ou collectifs, il sera exigé la réalisation de bornes de recharge pour les véhicules électriques selon les modalités suivantes :

- de 11 à 20 logements : 1borne de recharge
- à partir de 21 logements : 1 borne de recharge par tranche de 20 logements

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 perméables et végétalisées (dalles gazon, …)

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux dispositions suivantes

Constructions destinées à l'habitation	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
Constructions destinées aux bureaux	1 place par 10 m² de surface de plancher
Constructions destinées au commerce	Surface de vente <75m² : 2 places de stationnement Surface de vente >75m², 1 place par tranche de 25m² de surface de vente
Constructions destinées à l'artisanat, industrie	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
Constructions destinées aux entrepôts	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).
Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4.8. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction collective destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

- pour les bureaux, activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un mètre carré par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- pour les opérations de 2 logements et plus : 2 emplacements par logement ;
- pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

3.1.11 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.12 – NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard de l'importance et du positionnement de l'opération ;

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements, un accès commun avec entrées jumelées doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie des articles précédents.

Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.1.13 – TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- la création d'un accès devra traiter les eaux pluviales de celui-ci sur le terrain d'assiette du projet. Le renvoi des eaux pluviales et des graviers sur la voie ou l'espace public ou privé est interdit.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

3.1.2. VOIRIE

3.1.21 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

3.1.22 – CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

- 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
- 6,5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.1.23 –VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

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, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

3.2.1. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

3.2.2. ASSAINISSEMENT

A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

EAUX USEES DOMESTIQUES

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, s'il existe.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

raccordement ultérieur éventuel au réseau public (cf. extraits du Schéma Directeur d'Assainissement approuvé, en Annexes du présent dossier de P.L.U.).

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition de la Mission Interservices de l'Eau – M.I.S.E, en date du 7 mai 1999.).

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, …) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales issues de toute surface imperméabilisée (construction nouvelle, agrandissement de construction existante, installation nouvelle, aire de stationnement,...) doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet par la mise en place d'un dispositif d'infiltration. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP, etc.…) fera apparaître la démarche de recherche de solution ainsi que la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie.

Lorsque la nature du sol (perméabilité) ne permet pas de résorber l'intégralité des eaux recueillies, et sous réserve d'accord préalable du gestionnaire de réseau, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé, par l'installation d'un ouvrage de régulation à 3l/s/ha (ou 3l/s pour les opérations d'aménagement d'une surface inférieure à 1 ha), pour une pluie de retour de 30 ans. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP etc.…) fera apparaître la démarche de recherche de solution, la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie, ainsi qu'un descriptif détaillé du dispositif complet de gestion des eaux pluviales.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.2.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, …) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

3.2.4. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3. Zones à urbaniser

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.1 ZONES 1AUE

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone 1AUE couvre principalement les espaces destinés à accueillir des équipements publics et/ou d'intérêt collectif des communes.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE

La zone 1AUE est une zone urbaine à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Elle a vocation à accueillir, à conforter les équipements présents, voire à en accueillir d'autres dans l'avenir.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif :

- en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
- les nuisances sonores.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes (constructions nouvelles et extensions) :

- Les constructions à usage :
  - Industriel
  - Agricole ou forestière
  - Commerces et activités de services
  - D'entrepôt
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- 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, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.
- La reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.
- Toute construction nouvelle et extension sera étudiée pour résister aux mouvements de sols, dans une commune soumise à l'aléa de retrait-gonflement des argiles. Une étude géotechnique sur la construction envisagée justifiera la prise en compte de l'aléa.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité), de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
    - d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
    - de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
    - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
    - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sous le paragraphe « 2.1.2 Dispositions particulières ».

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	REGLES
Recul par rapport aux voies et emprise publique	**Sauf indications contraires portées aux documents graphiques et en agglomération** : un recul **minimum de 5m** par rapport à l'alignement Hors agglomération, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 2. Recul des constructions hors agglomération.
Retrait par rapport aux limites séparatives	• soit sur au moins une limite séparative (R=0) ; • soit en retrait Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (R = H/2) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 **mètres**. Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 375 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).
Recul entre constructions sur une même unité foncière	Non réglementé.
Emprise au sol	Non réglementé.
Hauteur des constructions	La hauteur des **constructions = 6 mètres.** La hauteur des **constructions annexes isolées des constructions principales = 3 mètres**.
Espace en pleine Terre	30% minimum.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.1.1. Dispositions générales".

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

IMPLANTATIONS DIFFERENTES

Un recul différent de celui fixé au "2.1.1 Dispositions générales" ci-dessus peut être autorisé:

En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 2.3 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique,
- -n vue de mettre en valeur un patrimoine existant.

Dans ces cas, le recul sera au moins égal à 3 m par rapport à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer.

Un autre recul par rapport au limites séparatives peut être admis ou imposé :

Les extensions des constructions principales et les annexes isolées peuvent être implantées soit en retrait (retrait de la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres), soit en limite séparative.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Les exceptions : la règle de recul par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

a) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

b) Les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert.

c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), toute construction devra respecter minimum de 10m par rapport à la limite entre la zone urbaine et la zone agricole, créant ainsi une zone tampon entre les constructions et la zone agricole.

HAUTEURS DIFFERENTES

Hauteur relative par rapport aux voies et emprises publiques : La hauteur (H) de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit H < ou = D.

La règle de hauteur ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

b) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

c) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.

d) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1. PRINCIPES COMMUNS A TOUTES LES ZONES

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" *(article R. 111-27 du code de l'urbanisme)*.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.2.2. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être adaptées au site et à l'environnement. Par leur forme et par leurs matériaux, elles doivent s'intégrer au bâti environnant.

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivants pour une approche globale de la performance environnementale :

- Créer des accès individualisés, bénéficiant d'un éclairage naturel si possible,
- Favoriser la ventilation naturelle par la création de logements traversants,
- Mettre en place des équipements utilisant les énergies renouvelables notamment solaires en toiture,
- Créer des espaces collectifs répondant aux besoins des occupants : locaux vélos/poussettes, bacs de tri sélectif, distribution du courrier, etc.

DISPOSITIFS ET SYSTEMES DE PRODUCTION D'ENERGIE RENOUVELABLE

Les matériaux et techniques innovantes visant l'utilisation des énergies renouvelables sont autorisés. Les panneaux solaires sont à considérer comme un élément architectural. Ils devront être positionnés de façon adéquate sur la construction (dans le prolongement, dans l'épaisseur de la toiture, alignement sur les ouvertures).

Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention L.151-19 et en périmètre de monuments historique, les implantations de panneaux solaires et photovoltaïques visibles depuis l'espace public sont proscrites.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

2.2.3. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

2.2.31 - DISPOSITIONS GENERALES

Les extensions, surélévations, adjonctions de construction doivent s'intégrer dans une composition d'ensemble en rapport avec la ou les construction(s) situées sur le terrain d'assiette du projet.

Sur les murs, en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit, à l'exception de la pierre de taille.

Le choix des matériaux et des teintes peut se faire en contraste ou en continuité avec les matériaux des constructions traditionnelles existantes sur le terrain ou avoisinantes.

Dans le cas d'une intervention contemporaine : cette position exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte. Les projets doivent justifier de la prise en compte du contexte et de leur capacité à s'inscrire dans un environnement existant en le valorisant.

Les climatiseurs et les paraboles ne doivent pas être visibles du domaine public, ni être installés sur une ouverture.

2.2.32 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien des **bâtiments anciens**. Ces travaux doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

Ce respect s'applique également aux extensions des constructions existantes qui observeront les mêmes modalités de traitement que celles appliquées aux constructions existantes, telles que décrites dans les alinéas suivants.

Traitement et rénovation des façades :

- Ils doivent respecter strictement les techniques traditionnelles de restauration et en utilisant les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire (parement, enduit, peinture).
- Les constructions en maçonnerie ou moellons enduits doivent conserver leur aspect. L'enduit sera positionné au nu des pierres d'encadrement des baies ou des chaînes d'angles, sans surépaisseur. Il sera réalisé en mortier de teinte claire au plus près de la teinte d'origine.
- L'ensemble des détails de modénatures existants doit être conservé.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Traitement et rénovation des ouvertures :

- Les ouvertures nouvelles pour les constructions à usage d'habitation devront respecter les proportions des ouvertures existantes et la composition (rythme, descentes de charges, travées) de la façade existante.
- Les menuiseries reprendront les proportions et le dessin des menuiseries d'origine.

Traitement et rénovation des toitures :

- La rénovation ou l'extension des toitures doit être réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit.
- Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture. Les faîtages principaux seront parallèles à l'axe des voies.
- Les toitures-terrasses sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant.

L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale ne compromettant pas l'identité du bâtiment : à cet effet, ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.2.33 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles (et leurs extensions éventuelles) devront s'inspirer des caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale (implantation, volumétrie et expression architecturale), tout en permettant l'expression d'une architecture contemporaine. Elles respecteront les principes de composition du bâti environnant (volumes, forme de toiture, couleur de façade, rythme, ordonnancement des ouvertures), afin de garantir l'unité et la cohérence architecturale du lieu.

Les matériaux de façades s'emploieront à retrouver une unité de teinte et d'aspect avec les façades avoisinantes.

En parement extérieur, tous les matériaux peuvent être utilisés, selon le caractère architectural du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

La pente des toitures ne doit pas excéder 33 %. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, selon le caractère architectural du bâtiment. Les toitures plates ou courbes pourront être admises. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

2.2.34 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CLOTURES

L'édification de clôture n'est pas obligatoire.

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures doivent être conçues de manière à s'harmoniser avec les constructions ou les clôtures existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Façade sur voie ou emprise publique :

Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou en retrait en cohérence avec les clôtures existantes.

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- En dehors des périmètres de protection des monuments historiques, les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres) sans excéder 1,60 m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les haies vives arbustives n'excédant pas 1,60 m de hauteur et pouvant être intérieurement doublées d'un grillage métallique. Les arbustes doivent être plantés en retrait de manière à ne pas déborder sur la voie. Ils doivent par conséquent être plantés (tronc) à 50 cm minimum de la limite de propriété et taillés régulièrement. Si le projet prévoit de doubler la haie intérieurement d'un grillage métallique, celui-ci doit être implanté au minimum à 80 cm de la limite de propriété.
- Les clôtures à claire voie ou en ganivelle (en dehors des périmètres de protection des monuments historiques) n'excédant pas 1,60 m de hauteur et pouvant être intérieurement doublées d'une haie arbustive.
- Les clôtures de type « paddock » en poteaux de couleur blanche n'excédant pas 1,60 m de hauteur.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Limites séparatives :

Seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les haies vives arbustives, éventuellement doublées intérieurement d'un grillage métallique, l'ensemble n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures en grillage métallique, n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres), n'excédant pas 2 m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.

Les clôtures pleines, quels que soient les matériaux utilisés, sont interdites, et notamment les murs maçonnés pleins, les plaques de béton, les palissades pleines en bois, les clôtures à planches pleines et jointives, les parois en bois « tressé » (type palettes,…), ...

Les clôtures en grillage métallique doivent respecter les prescriptions détaillées ci-après :

- Il est recommandé de poser directement au sol les clôtures sans soubassement. En cas de soubassements nécessaires notamment du fait de la déclivité du terrain, ils ne doivent pas excéder 30 cm de hauteur au point le plus défavorable. Les soubassements doivent être revêtus d'un enduit ou d'une peinture de ton « pierre de Gironde ».
- Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Un brise-vue peut être installé à titre provisoire sur les clôtures en grillage à condition qu'une haie vive arbustive soit plantée préalablement. Le brise-vue doit être déposé dès lors que ladite haie arbustive sera à hauteur du grillage.

Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

Les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux.

2.2.35 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ENERGIES RENOUVELABLES

Les nouvelles constructions, extensions de constructions existantes, travaux, installations et aménagements doivent intégrer des matériaux innovants assurant de meilleures performances énergétiques (diminution de la consommation d'énergies fossiles …) et environnementales (participer à la diminution des émissions de gaz à effet de serre).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

- **Un minimum de 30 %** de la superficie de l'unité foncière ou de la superficie du terrain d'assiette du projet.

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ne s'applique pas aux terrains existants dont la surface en pleine terre est non conforme et représente moins de 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. Chaque sujet supprimé devra être remplacé par des essences semblables à celles existant sur le terrain.

2.3.3. PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les jardins ou espaces verts doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

PLANTATIONS DANS LA BANDE TAMPON DE 10M

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), la zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

Dans le secteur 1AUe de la Verrerie à Créon, la zone tampon avec les espaces agricoles environnants sera traitée sous la forme d'une bande paysagère d'une emprise de 10m engazonnée et plantée d'une haie composée d'arbres et d'arbustes à port naturel et d'essences locales. Cette bande paysagère devra en outre permettre le passage des engins de défense contre les incendies.

2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.3.5. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4. STATIONNEMENT

2.4.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

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

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

2.4.2. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 2.4.7 ci-après.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4.3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sans création de surface de plancher et sans création de nouveau logement au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, de rénovation, de subdivision avec création de logements, d'extension de la surface existante, … le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

2.4.4. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISON POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

2.4.5. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATION NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2.4.6. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4.7. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

<table>
<tr><th>DESTINATIONS</th><th>USAGES DES CONSTRUCTIONS</th><th>TRANCHE EN M² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)</th><th>NOMBRE DE PLACES EXIGEES</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Habitation</td><td rowspan="4">Habitat</td><td>De 0 à 90 m² de SP</td><td>Pas de norme imposée.</td></tr>
<tr><td>Au-delà de 90 m² de SP</td><td>Mini 1 place par tranche complète de 90 m² de SP</td></tr>
<tr><td>Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m² de SP devront comprendre :</td><td>Mini 1 place par tranche entamée de 90 m² de SP
Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de
200 m² de SP.
Mini 1 place "handicapés" par tranche entamée de 450 m² de SP.</td></tr>
<tr><td>Les équipements d'accueil pour personnes âgées</td><td>1 place pour 5 logements</td></tr>
<tr><td>Hébergement</td><td>Par chambre d'hôte</td><td>Mini 1 place</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Equipement d'intérêt public</td><td>Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale</td><td colspan="2" rowspan="4">Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :
• de leur nature,
• du taux et du rythme de leur fréquentation,
• de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité,
• de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.</td></tr>
<tr><td>Equipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)</td></tr>
<tr><td>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées</td></tr>
<tr><td>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Autres activités secondaire et tertiaire</td><td rowspan="2">Bureaux</td><td>De 0 à 49 m² de surface de plancher</td><td>Pas de normes imposées</td></tr>
<tr><td>Par tranche complète de 50 m² de surface de plancher</td><td>Mini 2 places</td></tr>
</table>

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4.8. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction collective destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

- pour les bureaux, activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un mètre carré par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- pour les opérations de 2 logements et plus : 2 emplacements par logement ;
- pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

3.1.11 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.12 – NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard de l'importance et du positionnement de l'opération ;

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements, un accès commun avec entrées jumelées doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie des articles précédents.

Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.1.13 – DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 3 m minimum pour les accès des véhicules motorisés.

Pour les accès desservant plus d'un logement et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :

- les accès ont une largeur égale à 3,50 m minimum avec une circulation en sens unique alterné ;
- les accès ont une largeur égale à 5,50 m minimum avec une circulation à double sens.

Un chemin d'accès privé desservant plus de 2 unités foncières ou plus 2 logements ou 2 destinations **ou ayant une longueur de plus de 25 m** est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles suivants (Voirie).

3.1.14 – TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

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

Les accès doivent être aménagés de façon à ne pas présenter un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Une construction ou activité pourra être refusée si son accès au réseau routier qui la dessert présente des risques pour la sécurité des usagers.

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.

Il doit être situé à une distance d'au moins 10 m des intersections des voies de desserte. Toutefois, pour les terrains d'angle dont la façade sur chaque voie est inférieure ou égale à 14 m et pour les terrains existants situés à moins de 10 m de l'intersection des voies, l'accès doit être localisé dans la partie la plus éloignée de l'angle.

Sauf impossibilité technique, le choix de la localisation des rampes d'accès aux parkings enterrés ou semi-enterrés doit privilégier la moindre gène pour les constructions contiguës (intégration à la construction, insertion dans la marge de recul en retrait des limites séparatives...).

L'accès ne comportera pas d'accès sous porche de hauteur inférieure à 3,50m.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.1.2. VOIRIE

3.1.21 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

3.1.22 – CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

- 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
- 6,5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

3.1.23 –VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

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, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

3.2.1. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

3.2.2. ASSAINISSEMENT

A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

EAUX USEES DOMESTIQUES

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, s'il existe.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public (cf. extraits du Schéma Directeur d'Assainissement approuvé, en Annexes du présent dossier de P.L.U.).

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition de la Mission Interservices de l'Eau – M.I.S.E, en date du 7 mai 1999.).

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, …) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

EAUX PLUVIALES

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. Ces dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

Le dispositif de compensation devra être justifié par une note technique annexée à la demande d'urbanisme. Cette étude sera menée par un cabinet expert et comprendra une étude de sol définissant les natures de sol et les perméabilités.

Les rejets des eaux pluviales de ruissellement issues des aménagements projetés sont soumis à l'autorisation des gestionnaires des ouvrages publics concernés au titre de la Loi sur l'Eau.

Le rejet des eaux pluviales est strictement interdit dans le réseau d'eaux usées lorsque celui-ci existe.

3.2.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, …) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

3.2.4. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.2.5. DECHETS MENAGERS

Toutes les constructions nouvelles prévoir un dispositif (local abrité, mais dans tous les cas masqués de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité envisagée) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.2 ZONES 1AU

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Les zones 1AU correspondent aux secteurs destinés à une urbanisation future à vocation principale d'habitat peu dense, encadrée par des orientations d'aménagement et de programmation qui doivent être respectées.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE

Les zones 1AU concernent des espaces ouverts à l'urbanisation à destination d'habitat. Ces zones recouvrent des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

Les unités de la zone suffisamment équipées à leur périphérie immédiate pourront être urbanisées à court terme soit sous forme d'opération d'ensemble (opération d'aménagement, ensembles d'habitations, ZAC…), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

L'article R.151-21§3 du code de l'urbanisme, dans le cadre du présent règlement, ne s'applique pas

Rappel de l'article R.151-21§3 : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Les zones 1AU comprennent :

- **un secteur 1AUb,** correspondant à la forme urbaine de la zone UB;
- **un secteur 1AUc**, correspondant à la forme urbaine de la zone UC.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif :

- en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
- les nuisances sonores.

Les zones 1AU peuvent être concernées par la présence du périmètre de protection des abords de monument historique ou d'un périmètre délimité des abords. Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques des servitudes d'utilité publique par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières. L'Avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour toutes les autorisations d'urbanisme à l'intérieur de ce périmètre.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestière
- A Créon, les commerces et activités de service, à l'exception des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont interdits.
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception des bureaux.
- 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, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- Les installations de stockage ou de traitement des déchets de toute nature (y compris ferrailles et véhicules hors d'usage ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets) non liés à une activité autorisée dans la zone, excepté les containers mis à disposition du public, sur emprise publique ou privée.
- Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes non liées au caractère urbain de la zone.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les terrains de camping, les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
- Les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- La démolition de bâtiments remarquables, repérés sur le plan de zonage, sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre

1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

- La reconstruction à l'identique et sans changement de destination après sinistre des constructions existantes au moment de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
    - d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
    - de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
    - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
    - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone en termes de voisinage (nuisances sonores, olfactives,...), d'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols,...) et de paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage,...).
- La réhabilitation, l'extension et la surélévation limitées des constructions existantes destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité), de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du secteur et de ne pas générer des nuisances pour le voisinage.
- Les annexes, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et les piscines, sur les parcelles identifiées au titre de l'article L.151-23 et 151-19.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)

1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

Pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, doit générer au minimum 70 % de logements locatifs sociaux ; Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5).

Dans les secteurs d'OAP où il est imposé un pourcentage de logements sociaux, les opérations devront assurer cette part de logements locatifs sociaux. Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5).

Dans les zones 1AU, 1AUb et 1AUc de Créon, les opérations comportant 6 logements et plus devront comporter au minimum de 50% de logements sociaux. Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Ce pourcentage est porté à 100% sur le secteur 1AUb de millas Nord.

Dans les zones 1AU, 1AUb et 1AUc sur lesquelles une servitude de mixité sociale est indiquée, les opérations comportant 6 logements et plus devront comporter au minimum de 35% de logements sociaux. Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5).

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sous le paragraphe « 2.1.2 Dispositions particulières ».

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	REGLES
Recul par rapport aux voies et emprise publique et voie privée ouverte à la circulation publique	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* **1AU et 1AUb** Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles, doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante : • En ordre semi-continu : implantation à l'alignement sur toute la hauteur de la façade ou avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ; • En ordre discontinu : implantation avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. • À une distance de 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 803 (piste cyclable).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

		Hors agglomération, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 2. Recul des constructions hors agglomération. **<u>1AUb (Millas Nord)</u>** Sauf indications contraires portées aux documents graphiques et en agglomération : • implantation selon un recul compris entre l'alignement et 5m par rapport à l'alignement **<u>1AUc</u>** En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics. Hors agglomération, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 2. Recul des constructions hors agglomération.
Retrait par rapport aux limites séparatives	**Bande A (25m)**	*<u>Définition :</u>* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* **<u>1AU et 1AUb</u>** Les constructions devront être implantées de la manière suivante : • en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m). • en ordre discontinu, c'est-à-dire implantées en retrait des limites latérales et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m). Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m. Les annexes de moins de 20m² doivent être implantées en respectant un recul minimum de 1 m. Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 375 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

	Bande A (25m)	**<u>1AUb (Millas Nord)</u>** Les constructions devront être implantées de la manière suivante : • soit sur au moins une limite séparative (R=0) ; • soit en retrait Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (R = H/2) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 **mètres**. Retrait par rapport à la limite de fond de parcelles : minimum 4m. Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m. Les annexes de moins de 20m² peuvent être implantées en limite séparative ou avec un recul de 1 m. **<u>1AUc</u>** Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m (d > H/2 avec minimum 3 m). Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m. Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m. Les annexes de moins de 20m² doivent être implantées en respectant un recul minimum de 1 m. Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 375 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).
	Bande B (au-delà de 25m)	• Recul minimum de 3m. Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m. Les annexes de moins de 20m² doivent être implantées en respectant un recul minimum de 1 m.
	Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 375 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).	

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Recul entre constructions sur une même unité foncière	**<u>1AU et 1AUb</u>** Non règlementé **<u>1AUc</u>** • Recul R= H /2 avec un minimum de 3m sauf annexes et piscines	
Emprise au sol	*<u>Définition :</u>* *L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines, les plages et abords des bassins de piscine qui n'imperméabilisent pas le sol et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.*	
	<u>Pour les constructions de logements liées à l'article 55 de la loi SRU et situées à Sadirac :</u> L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface du terrain.	
	<u>Pour les autres constructions</u>	
	Bande A (25m)	• Inférieure ou égale à 60% de la bande A.
	Bande B (au-delà de 25m)	• Inférieure ou égale à 25% de la bande B.
Hauteur des constructions	*<u>Définition :</u>* *La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.* *Lorsqu'il sera imposé une surélévation du seuil des constructions au regard du risque inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée proportionnellement à l'augmentation du seuil demandé.*	
	<u>Pour les constructions de logements liées à l'article 55 de la loi SRU et situées à Sadirac :</u> La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage. La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage.	

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

	<u>Pour les autres constructions</u>	
	Bande A (25m)	La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage. La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage.
	Bande B (au-delà de 25m)	La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 3 mètres à l'égout du toit.
Espace en pleine Terre Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.	**<u>Pour les constructions de logements liées à l'article 55 de la loi SRU et situées à Sadirac :</u>** Sur chaque parcelle, il est exigé un pourcentage minimum de 30% d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes	
	<u>Pour les autres constructions</u>	
	Bande A (25m)	• 1AU : non réglementé. • 1AUb et 1AUc : Au minimum 30% de la bande A.
	Bande B (au-delà de 25m)	• Au minimum 60% de la bande B.

Les éléments graphiques ou figuratifs ci-après constituent une illustration de la règle écrite et sont dépourvus de caractère contraignant. Seule la règle écrite peut être opposé au titre de l'obligation de conformité.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.1.1. Dispositions générales".

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

IMPLANTATIONS DIFFERENTES

Un recul différent de celui fixé au "2.1.1 Dispositions générales" ci-dessus peut être autorisé:

En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 2.3 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique,

Dans ces cas, le recul sera au moins égal à 3 m par rapport à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer.

Un autre recul par rapport au limites séparatives peut être admis ou imposé :

Les extensions des constructions principales et les annexes isolées d'une surface supérieure ou égale à 20 m² peuvent être implantées soit en retrait (retrait de la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres), soit en limite séparative.

Les exceptions : la règle de recul par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

a) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), toute construction devra respecter un minimum de 10m par rapport à la limite entre la zone urbaine et la zone agricole, créant ainsi une zone tampon entre les constructions et la zone agricole.

EMPRISE DIFFERENTE

Cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

HAUTEURS DIFFERENTES

Hauteur relative par rapport aux voies et emprises publiques : La hauteur (H) de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit H < ou = D.

La règle de hauteur ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

b) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.

c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

2.2.2 DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

OBJECTIFS :

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage des centralités urbaines et de leurs extensions contemporaines. Pour répondre à ces objectifs, les règles se déclinent selon un certain nombre de catégories de constructions définies dans le rapport de présentation.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, …) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

"Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" *(article R. 111-27 du code de l'urbanisme)*.

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

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

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

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 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.

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 et masquées par un écran de végétation.

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Dans le cas de constructions destinées au services publics ou d'intérêt collectif, de constructions ou de réhabilitations d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe peuvent ne pas être appliquées, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Couvertures

Les égouts et faîtages seront généralement parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

Le volume de la toiture de la construction principale devra être simple.

Dans la zone 1AUb Millas Nord à Créon, des orientations de pentes différentes et des volumes de toitures plus complexes seront admis.

Les couvertures des constructions devront être réalisées :

- en métal (zinc, bac acier, …)
- en tuiles "canal" ou de galbe similaire, en terre cuite de teinte naturelle, avec des pentes des toits comprises entre 28 et 35 %.

Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Les versants de toiture seront prolongés d'avant-toit de 50 cm minimum. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les façades pignons.

Façades

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

Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit de teinte zinc ou gris anthracite.

Epidermes

Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Les bardages en bois massif de teinte naturelle sont également admis (à l'exclusion du blanc et des teintes claires). Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.

Les bardages en matériau zinc, acier et aluminium, sur une partie de la construction sont également admis.

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc…, seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois de teinte naturelle.

L'obligation de couverture en tuiles ne s'applique pas aux abris piscines qui pourront être couverts en matériaux transparents (verre, plexiglas, polycarbonate, …)

Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et les carports pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

CLOTURES

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.

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Leur mise en place doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Elles doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant la multiplicité des matériaux et en favorisant l'emploi de matériaux de qualité (fer forgé, pierre, bois, …).

Les murets de soubassement ou murs bahuts maçonnés, les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdits quelle que soit leur hauteur.

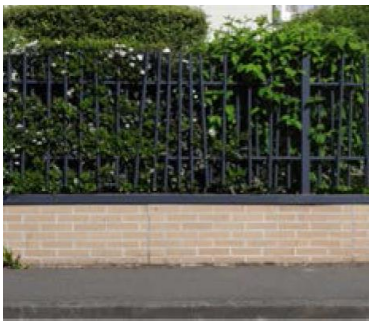
Lors de l'édification de clôtures, il est demandé de favoriser :

- La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public ;
- L'accompagnement des dispositifs par le végétal, afin d'apporter un aspect vivant à la clôture et de favoriser la biodiversité ;
- La perméabilité des dispositifs permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et le passage de la petite faune ;
- Les surfaces naturelles favorisant l'infiltration et l'autoépuration des eaux de ruissellement.

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

Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'une hauteur inférieure à 1,60m.

Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,60 m surmontés de grilles ou d'éléments à claire voie dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,60 m de hauteur. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.



Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,60 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.

Les dispositifs à claire-voie (grille, grillage, barreaudage, lisses, ganivelles…), dont les parties « vides » représenteront au minimum 50 % du dispositif à claire-voie. La hauteur de la clôture n'excédant pas 1,60 m de hauteur.

Pour renforcer l'intimité du jardin et favoriser la biodiversité, ces clôtures pourront être doublées d'un traitement végétal : soit grâce à des plantes grimpantes, soit grâce à la plantation d'une haie mixte ou encore de massifs d'arbustes implantés à l'arrière de la clôture. Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.

Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Sur limite séparative seules sont autorisées :

Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.

Les treillages métalliques d'une hauteur maximale de 1,80 m.

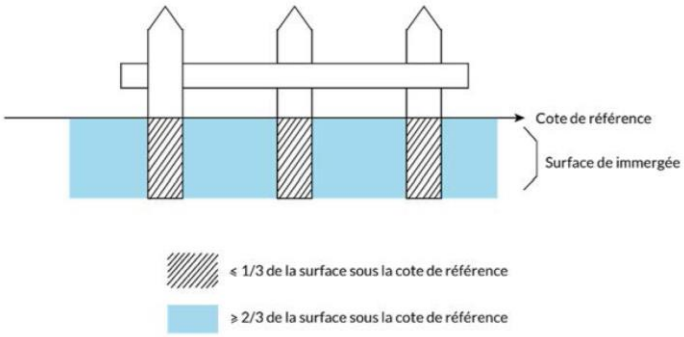
Les murs de soubassement enduits d'une hauteur maximale de 0,25 m surmontés d'un treillage métallique ou d'éléments à claire voie dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.

Dans les secteurs soumis au risque inondation :

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière perméable sur toute leur hauteur, afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.

En zone inondable, une clôture perméable doit répondre aux trois critères suivants :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- Ne pas présenter, sous la cote de référence, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de clôture.



Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage, une grille à barreaux ou une clôture faite d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine).

Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois.

Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Pour la partie émergée de clôture, c'est-à-dire située au-dessus de la cote de référence, il convient d'appliquer les règles propres aux clôtures perméables de chaque secteur (hauteur, aspect…).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

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 à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

La part minimale de surfaces non imperméabilisées devra atteindre au moins de 30% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. Chaque sujet supprimé devra être remplacé par des essences semblables à celles existant sur le terrain.

2.3.3. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les jardins ou espaces verts doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

PLANTATIONS DANS LA BANDE TAMPON DE 10M

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), la zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.3.5. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

2.4. STATIONNEMENT

2.4.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

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

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 3 logements, il sera exigé un ratio de 1 place de stationnement par logement en vue du stationnement des visiteurs, à répartir sur les espaces communs propres à l'opération et avec un minimum d'une place.

2.4.2. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 2.4.7 ci-après.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

2.4.3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sans création de surface de plancher et sans création de nouveau logement au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, de rénovation, de subdivision avec création de logements, d'extension de la surface existante, … le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4.4. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISON POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

2.4.5. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATION NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2.4.6. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m^2, y compris les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4.7. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 10 logements individuels et/ou collectifs, il sera exigé la réalisation de bornes de recharge pour les véhicules électriques selon les modalités suivantes :

- de 11 à 20 logements : 1borne de recharge
- à partir de 21 logements : 1 borne de recharge par tranche de 20 logements

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 perméables et végétalisées (dalles gazon, …)

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre au minimum aux dispositions suivantes :

Constructions destinées à l'habitation individuelle	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
Constructions destinées à l'habitation collective	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : - surface de plancher ≤40 m² : 1 place par logement. - 40 m² ≤ surface de plancher ≤75 m² : 1,5 places par logement. - surface de plancher >75 m² : 2 places par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Surface de plancher ≤ 100 m² : 1 place par 25 m² de surface de plancher 100 m² < Surface de plancher < 1 000 m² : 1 place par 50 m² de surface de plancher Surface de plancher ≥ 1 000 m² : 1 place par 200 m² de surface de plancher
Constructions destinées aux commerces et aux activités de service	Surface de vente ou recevant du public <75m² : 2 places de stationnement Surface de vente ou recevant du public >75m², 1 place par tranche de 25m² de surface de vente
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
Constructions destinées à la restauration	1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher
Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4.8. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction collective destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

- pour les bureaux, activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un mètre carré par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- pour les opérations de 2 logements et plus : 2 emplacements par logement ;
- pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

3.1.11 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.12 – NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard de l'importance et du positionnement de l'opération ;

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés et mutualisés au maximum sauf impossibilités techniques avérées.

Dans les opérations de logements (lotissement ou déclaration préalable valant division parcellaire par exemple), à partir de deux logements, un accès commun avec entrées jumelées doit être créé. Les conditions d'accès respecteront les prescriptions de voirie des articles précédents.

Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront regroupés 2 par 2 sauf impossibilités techniques avérées.

Les accès doivent être distants d'au moins 20 mètres les uns des autres (accès existants ou à créer) ou être regroupés dans un accès commun. L'accès regroupé doit constituer un sas d'entrée commun (espace libre de tout obstacle, de 10 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.1.13 – DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 3 m minimum pour les accès des véhicules motorisés.

Pour les accès desservant plus d'un logement et jusqu'à 2 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :

- les accès ont une largeur égale à 3,50 m minimum avec une circulation en sens unique alterné ;
- les accès ont une largeur égale à 5,50 m minimum avec une circulation à double sens.

Une bande d'accès ou une servitude de passage desservant plus de 1 logement **ou ayant une longueur de plus de 30 m** est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles suivants (Voirie).

3.1.14 – TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- la création d'un accès devra traiter les eaux pluviales de celui-ci sur le terrain d'assiette du projet. Le renvoi des eaux pluviales et des graviers sur la voie ou l'espace public ou privé est interdit.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

3.1.2. VOIRIE

3.1.21 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

3.1.22 – CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

- 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
- 6,5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

3.1.23 –VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

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, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

3.1. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

3.2.1. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.2.2. ASSAINISSEMENT

A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

EAUX USEES DOMESTIQUES

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, s'il existe.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public (cf. extraits du Schéma Directeur d'Assainissement approuvé, en Annexes du présent dossier de P.L.U.I).

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition de la Mission Interservices de l'Eau – M.I.S.E, en date du 7 mai 1999.).

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, …) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales issues de toute surface imperméabilisée (construction nouvelle, agrandissement de construction existante, installation nouvelle, terrasse, aire de stationnement, plages de bassins/piscines...) doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet par la mise en place d'un dispositif d'infiltration. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP, etc….) fera apparaître la démarche de recherche de solution ainsi que la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie.

Lorsque la nature du sol (perméabilité) ne permet pas de résorber l'intégralité des eaux recueillies, et sous réserve d'accord préalable du gestionnaire de réseau, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé, par l'installation d'un ouvrage de régulation à 3l/s/ha (ou 3l/s pour les opérations d'aménagement d'une surface inférieure à 1 ha), pour une pluie de retour de 30 ans. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP etc….) fera apparaître la démarche de recherche de solution, la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie, ainsi qu'un descriptif détaillé du dispositif complet de gestion des eaux pluviales.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

3.2.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain.

Pour toutes les constructions neuves, la création, l'extension et les renforcements des réseaux électriques, téléphoniques, numériques ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain ou en câbles torsadés scellés, le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans le cas de restauration d'une construction existante, le branchement aux différents réseaux sera obligatoirement en souterrain.

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, …) doivent être intégrés aux bâtiments ou être rendus invisibles des emprises publiques.

Dans l'attente du réseau de communication numérique, toutes les nouvelles constructions, les opérations ou ensembles d'habitations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

Les dispositifs internes de ces opérations et des constructions doivent permettre leur raccordement ultérieur au réseau de communication numérique ; raccordement qui sera obligatoire dès réalisation de celui-ci.

3.2.4. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

3.2.5. DECHETS MENAGERS

Les constructions à usage d'habitation collective, les opérations groupées de deux logements ou plus, devront prévoir un dispositif (local abrité, à ciel ouvert mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements) pour recevoir les divers conteneurs (enterrés ou non) liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les opérations d'ensemble (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations) devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés et d'une superficie suffisante permettant l'installation des conteneurs nécessaires à la collecte sélective des déchets et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.4 ZONES 2AU

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Les zones 2AU correspondent aux secteurs non encore ou peu équipés, qui pourront être ouverts à l'urbanisation après une révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune, sous la forme d'opérations à vocation d'habitat d'une part et de d'activités artisanales et commerciales d'autre part.

La zone 2AU comprend un secteur 2AUx, zone d'extension de la zone d'activité du Pastin sur la commune de La Sauve.

L'urbanisation de tout ou d'une partie de la zone 2AUx ne pourra être autorisée, à long terme, qu'à l'occasion d'une révision du présent PLU.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE

Les zones 2AU concernent des espaces ouverts à l'urbanisation. Ces zones recouvrent des terrains à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif :

- en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
- les nuisances sonores.

Les zones 2AU peuvent être concernées par la présence du périmètre de protection des abords de monument historique ou d'un périmètre délimité des abords. Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques des servitudes d'utilité publique par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières. L'Avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour toutes les autorisations d'urbanisme à l'intérieur de ce périmètre.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes (constructions nouvelles et extensions) :

- Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article 2AU 1.2
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Bâtiment d'intérêt patrimonial), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (Voir paragraphe 1.2. Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières).

1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.
- La reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.
- L'aménagement et les travaux d'entretien régulier des cours d'eau et fossés, sous réserve que leur curage s'effectue dans la largeur et la profondeur naturelle du cours d'eau ou du fossé, et sous réserve de conserver la végétation rivulaire (élagage et recépage de la végétation uniquement).
- Les opérations prévues en emplacement réservé.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement.
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi sont limitées à hauteur de :
    - 30% de d'emprise au sol supplémentaire ;
    - Ou 60m² de d'emprise au sol supplémentaire.
    - La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

- La surface d'extension maximale de 250m² de surface de plancher pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi.
- Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.
- Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30m² et les piscines d'une habitation existante à la date d'approbation du PLUi sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante :
  - dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus :

- Si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.
- Et/ou pour les abris pour animaux domestiques qui pourront quant à eux être éloignés jusqu'à 50 mètres de la construction d'habitation.

1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

Pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, tout aménagement ou opération générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements, y compris le logement d'origine, doit générer au minimum 70 % de logements locatifs sociaux ; Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5).

Dans les secteurs d'OAP où il est imposé un pourcentage de logements sociaux, les opérations devront assurer cette part de logements locatifs sociaux. Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour les extensions des constructions existantes, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sous le paragraphe « 2.1.2 Dispositions particulières ».

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	REGLES
Recul par rapport aux voies et emprise publique	Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement, les extensions des constructions principales ainsi que les annexes isolées des constructions principales, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront respecte les reculs imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 2. Recul des constructions hors agglomération. **Sauf indications contraires portées aux documents graphiques et en agglomération,** les extensions des constructions principales ainsi que les annexes isolées des constructions principales doivent respecter un recul **minimum de 5m** par rapport à l'alignement
Retrait par rapport aux limites séparatives	• en retrait. Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur (R = H/2) de la construction sans pouvoir être inférieur à **3 mètres**. Retrait par rapport à la limite de fond de parcelles : minimum 4m. Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m. Les annexes de moins de 20m² peuvent être implantées en limite séparative ou avec un recul de 1 m. Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 375 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Recul entre constructions sur une même unité foncière	• Recul R= H /2 avec un minimum de 3m sauf annexes et piscines
Emprise au sol	• Inférieure ou égale à 25% de la bande B.
Hauteur des constructions	La hauteur des **constructions principales = 7 mètres.** La hauteur des **constructions annexes isolées des constructions principales = 3 mètres**.
Espace en pleine Terre Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.	• Au minimum 60% de la bande B.

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.1.1. Dispositions générales".

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

IMPLANTATIONS DIFFERENTES

Un recul différent de celui fixé au "2.1.1 Dispositions générales" ci-dessus peut être autorisé:

En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;

- lorsque l'extension de la construction a construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 2.3 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique,
- en vue de mettre en valeur un patrimoine existant ;

Dans ces cas, le recul sera au moins égal à 3 m par rapport à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer.

Un autre recul par rapport au limites séparatives peut être admis ou imposé :

Les extensions des constructions principales et les annexes isolées peuvent être implantées soit en retrait (retrait de la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres), soit en limite séparative.

Les exceptions : la règle de recul par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

a) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

b) Les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert.

c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), toute construction devra respecter un minimum de 10m par rapport à la limite entre la zone urbaine et la zone agricole, créant ainsi une zone tampon entre les constructions et la zone agricole.

EMPRISE DIFFERENTE

Cette règle ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

HAUTEURS DIFFERENTES

Hauteur relative par rapport aux voies et emprises publiques : La hauteur (H) de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit H < ou = D.

La règle de hauteur ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

(visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

b) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.

c) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

d) Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

2.2.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

OBJECTIFS :

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage des centralités urbaines et de leurs extensions contemporaines. Pour répondre à ces objectifs, les règles se déclinent selon un certain nombre de catégories de constructions définies dans le rapport de présentation.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, …) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

"Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" *(article R. 111-27 du code de l'urbanisme)*.

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

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

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 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.

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 et masquées par un écran de végétation.

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Dans le cas de constructions destinées au services publics ou d'intérêt collectif, de constructions ou de réhabilitations d'inspiration contemporaine faisant appel aux dispositifs ou techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables, les prescriptions du présent paragraphe peuvent ne pas être appliquées, dans la mesure où leur architecture et la composition de l'opération s'intègrent aux paysages naturels et bâtis environnants.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Couvertures

Les égouts et faîtages seront généralement parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

Le volume de la toiture de la construction principale devra être simple.

Les couvertures des constructions devront être réalisées :

- en métal (zinc, bac acier, …)
- en tuiles “canal” ou de galbe similaire, en terre cuite de teinte naturelle, avec des pentes des toits comprises entre 28 et 35 %.

Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.

Les versants de toiture seront prolongés d'avant-toit de 30 cm minimum. Cette disposition n’est pas obligatoire pour les façades pignons.

Façades

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

Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit de teinte zinc ou gris anthracite.

Epidermes

Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Les bardages en bois massif de teinte naturelle sont également admis (à l’exclusion du blanc et des teintes claires). Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.

Les bardages en matériau zinc, acier et aluminium, sur une partie de la construction sont également admis.

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc…, seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois de teinte naturelle.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

L'obligation de couverture en tuiles ne s'applique pas aux abris piscines qui pourront être couverts en matériaux transparents (verre, plexiglas, polycarbonate, …)

Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et les carports pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

CLOTURES

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.

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Leur mise en place doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Elles doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant la multiplicité des matériaux et en favorisant l'emploi de matériaux de qualité (fer forgé, pierre, bois, …).

Les murets de soubassement ou murs bahuts maçonnés, les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdits quelle que soit leur hauteur.

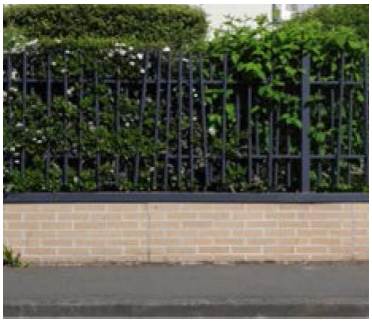
Lors de l'édification de clôtures, il est demandé de favoriser :

- La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public ;
- L'accompagnement des dispositifs par le végétal, afin d'apporter un aspect vivant à la clôture et de favoriser la biodiversité ;
- La perméabilité des dispositifs permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et le passage de la petite faune ;
- Les surfaces naturelles favorisant l'infiltration et l'autoépuration des eaux de ruissellement.

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

Les murs traditionnels en pierre ou enduits d'une hauteur inférieure à 1,60m.

Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,60 m surmontés de grilles ou d'éléments à claire voie dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,60 m de hauteur. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.



Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,60 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.

Les dispositifs à claire-voie (grille, grillage, barreaudage, lisses, ganivelles…), dont les parties « vides » représenteront au minimum 50 % du dispositif à claire-voie. La hauteur de la clôture n'excédant pas 1,60 m de hauteur.

Pour renforcer l'intimité du jardin et favoriser la biodiversité, ces clôtures pourront être doublées d'un traitement végétal : soit grâce à des plantes grimpantes, soit grâce à la plantation d'une haie mixte ou encore de massifs d'arbustes implantés à l'arrière de la clôture. Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.

Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Sur limite séparative seules sont autorisées :

Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.

Les treillages métalliques d'une hauteur maximale de 1,80 m.

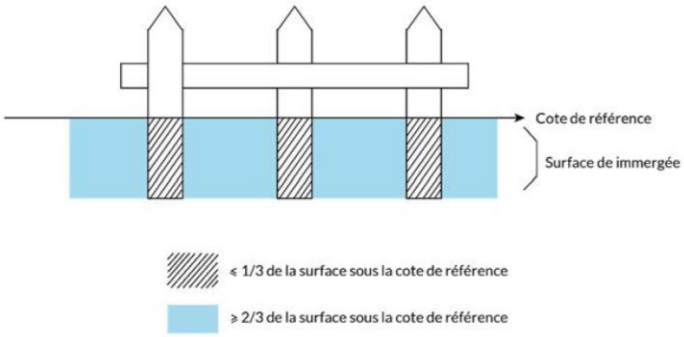
Les murs de soubassement enduits d'une hauteur maximale de 0,25 m surmontés d'un treillage métallique ou d'éléments à claire voie dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.

Dans les secteurs soumis au risque inondation :

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière perméable sur toute leur hauteur, afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.

En zone inondable, une clôture perméable doit répondre aux trois critères suivants :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- Ne pas présenter, sous la cote de référence, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de clôture.



Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage, une grille à barreaux ou une clôture faite d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine).

Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois.

Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Pour la partie émergée de clôture, c'est-à-dire située au-dessus de la cote de référence, il convient d'appliquer les règles propres aux clôtures perméables de chaque secteur (hauteur, aspect…).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

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 à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.

Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. Chaque sujet supprimé devra être remplacé par des essences semblables à celles existant sur le terrain.

2.3.3. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les jardins ou espaces verts doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

PLANTATIONS DANS LA BANDE TAMPON DE 10M

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), la zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.3.5. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

2.4. STATIONNEMENT

2.4.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

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

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 3 logements, il sera exigé un ratio de 1 place de stationnement par logement en vue du stationnement des visiteurs, à répartir sur les espaces communs propres à l'opération et avec un minimum d'une place.

2.4.2. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sans création de surface de plancher et sans création de nouveau logement au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, de rénovation, de subdivision avec création de logements, d'extension de la surface existante, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

2.4.3. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISON POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4.4. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATION NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2.4.5. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m^2, y compris les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

2.4.6. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 10 logements individuels et/ou collectifs, il sera exigé la réalisation de bornes de recharge pour les véhicules électriques selon les modalités suivantes :

- de 11 à 20 logements : 1borne de recharge
- à partir de 21 logements : 1 borne de recharge par tranche de 20 logements

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 perméables et végétalisées (dalles gazon, …)

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre au minimum aux dispositions suivantes :

Constructions destinées à l'habitation individuelle	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
Constructions destinées à l'habitation collective	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : - surface de plancher ≤40 m² : 1 place par logement. - 40 m² ≤ surface de plancher ≤75 m² : 1,5 places par logement. - surface de plancher >75 m² : 2 places par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Surface de plancher ≤ 100 m² : 1 place par 25 m² de surface de plancher 100 m² < Surface de plancher < 1 000 m² : 1 place par 50 m² de surface de plancher Surface de plancher ≥ 1 000 m² : 1 place par 200 m² de surface de plancher
Constructions destinées aux commerces et aux activités de service	Surface de vente ou recevant du public <75m² : 2 places de stationnement Surface de vente ou recevant du public >75m², 1 place par tranche de 25m² de surface de vente
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
Constructions destinées à la restauration	1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher
Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4.7. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction collective destiné à l'habitation, aux activités à caractère administratif, de bureaux, commercial, industriel, éducatif doit prendre en compte l'accessibilité et le garage des vélos.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos doivent être facilement accessibles depuis l'espace public, et situés au plus près des points d'entrée et d'accès aux constructions.

Les espaces et locaux destinés au stationnement des vélos prendront pour référence le dimensionnement ci-après, sauf dans le cas d'impossibilité technique nécessitant un ajustement des superficies dédiées :

- pour les bureaux, activités dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un mètre carré par tranche complète de 50 mètres carrés de surface de plancher ou un emplacement vélo pour cinq employés ;
- pour les opérations de 2 logements et plus : 2 emplacements par logement ;
- pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements pour cent élèves.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Non réglementé

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

4. Zones agricoles

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

4.1 ZONES A

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone A s'étend sur les terrains à vocation d'exploitation agricole et forestière sur l'ensemble des communes.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE

La zone A est une zone spécialisée dont l'objectif premier est de pérenniser et développer l'activité agricole. Elle a vocation à accueillir les constructions et installations nécessaires à cette activité.

La zone A comprend :

- **un secteur Ae** correspondant à la préservation d'un corridor écologique ;
- **un secteur Ace :** correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) où sont autorisées toutes les constructions, installations et aménagements de l'existant à condition d'être nécessaires ou liées aux activités équestres, et de respecter les règles de hauteur, d'implantation et de densité précisées notamment par le présent règlement.
- **un secteur Ap,** correspondant aux espaces agricoles dont la vocation agricole des terres doit être maintenue, et devant être protégée de toute construction nouvelle y compris à usage agricole au regard de la qualité paysagère du site et en raison de la préservation de cônes de vue remarquables ;
- **un secteur Ax,** correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités artisanales existantes isolées en milieu rural (construction nouvelle, extension et annexe des constructions existantes et de respecter les règles de hauteur, d'implantation et de densité précisées notamment par le présent règlement). **Le secteur Axc** recouvre les zones inconstructibles en raison des risques de carrière.
- **un secteur At** : correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la création d'une nouvelle construction à usage touristique ou d'hébergement hôtelier et/ touristique et les équipements nécessaires à leur fonctionnement, et de respecter les règles de hauteur, d'implantation et de densité précisées notamment par le présent règlement.
- **un secteur Av** : correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant le développement des activités déjà existantes de commerces mais aussi les nouvelles activités de commerce liés aux activités agricoles et de respecter les règles de hauteur, d'implantation et de densité précisées notamment par le présent règlement.
- **un secteur Art** : correspondant à un espace agricole sur lequel il existe des risques technologiques autour d'une installation classée (la distillerie à Saint Genès de Lombaud). Ce secteur est localisé sur la commune de Saint Genès de Lombaud. Dans ce secteur, toutes les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes sont interdites.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Dans la zone agricole, des carrières et des cavités sont identifiées sur le plan de zonage en zone indicée « c ».

Dans la zone agricole, des zones inondables sont identifiées sur le plan de zonage en zone indicée « i », situées dans le lit majeur de certains cours d'eau, dans lesquelles des restrictions de constructibilité sont imposées pour prendre en compte le risque inondation.

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif :

- en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.
- les nuisances sonores.

La zone A peut être concernée par la présence du périmètre de protection des abords de monument historique ou d'un périmètre délimité des abords. Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques des servitudes d'utilité publique par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières. L'Avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour toutes les autorisations d'urbanisme à l'intérieur de ce périmètre.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes (constructions nouvelles et extensions) :

- Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article A 1.2
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Bâtiment d'intérêt patrimonial), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (Voir paragraphe 1.2. Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières).
- **En secteurs Ap et Ae :** toutes les nouvelles constructions.
- **Dans les secteurs Ap et Ae, Les affouillements et exhaussements du sol**
- **L'artificialisation des plans d'eau au profit de parcs photovoltaïques flottants.**
- **Dans les zones naturelles indicées « C » (carrières et cavités), toutes constructions nouvelles et extensions sont interdites.**
- **Dans les zones naturelles indicées « i » (zones inondables), toutes constructions nouvelles et extensions sont interdites.**
- **En secteurs Art :** toutes les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes.

1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.
- La reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.
- Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

- En zone agricole et en **secteurs Ap et Ae**, les installations et les constructions existantes sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement agricole :
- Les opérations prévues en emplacement réservé.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement.
- Les installations classées, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.
- Les constructions et installation nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ces constructions et installations ne doivent pas :
    - être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées,
    - porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLUi sont limitées à hauteur de :
    - 30% de d'emprise au sol supplémentaire ;
    - Ou 60m² de d'emprise au sol supplémentaire.
    - La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.
    - La surface finale et maximale après extension ne devra pas dépasser de 250m² de surface de plancher. Cette surface finale pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi.
    - Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.
- Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure à 30m² et les piscines (dont l'emprise n'excède pas 80m²) d'une habitation existante à la date d'approbation du PLUi sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante :
    - dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation
    - dans un rayon de 35 mètres par rapport au point le plus proche pour un équipement mutualisé (exemple piscine collective pour gîte…),
    - dans la limite de 50 m² d'emprise au sol totale d'annexes par unité foncière.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus :

- Si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.
- Et/ou pour les abris pour animaux domestiques qui pourront quant à eux être éloignés jusqu'à 50 mètres de la construction d'habitation.

Il est possible de déroger aux règles de hauteur des annexes lorsque celles-ci sont dédiées aux animaux à usage de loisirs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages.

- Pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, forestière et d'habitation (si strictement nécessaire à l'activité agricole), les implantations devront être réalisées dans un rayon de 50 mètres maximum autour d'un ensemble bâti + parc.
- Il sera recherché l'implantation en continuité ou en contigüité des bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

Toutefois, en cas de contrainte particulière justifiée, il sera admis une distance plus importante entre les constructions sans toutefois excéder 100 mètres.

- **En secteur Ace :** sont autorisées toutes les constructions, installations et aménagements de l'existant à condition d'être nécessaires ou liées aux activités équestres. Par ailleurs, les constructions agricoles, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, si elles sont liées aux activités équestres ou au soin des chevaux.
- **En secteur Ax :** les constructions nouvelles, les extensions et les annexes des constructions à destination d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et commerce de détail, d'entrepôt ou de bureau.
- **En secteur At :** les constructions nouvelles, les extensions et les annexes des constructions à destination de logement, d'hébergement, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique.
- **En secteur Av** : les constructions nouvelles, les extensions et les annexes des constructions à destination de commerce de détail, d'entrepôt ou de bureau liés à une activité agricole.
- Sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, le changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention " **bâtiments autorisés à changer de destination** " est autorisé dès lors que les travaux ne portent pas atteinte à la composition générale de la construction. Le changement de destination sera autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole existante, et sous réserve :
    - de la démonstration de leur connexion aux différents réseaux ;
    - de bénéficier d'une défense incendie.
        - RAPPEL : l'accord conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers devra être obtenu pour le changement de destination (L. 151-11 CU).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sous le paragraphe « 2.1.2 Dispositions particulières ».

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	REGLES
Recul par rapport aux voies et emprise publique	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions nouvelles devront être implantées à une distance au moins égale à 5 m de la limite d'emprise existante ou projetée de ces voies. Hors agglomération, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 2. Recul des constructions hors agglomération.
Retrait par rapport aux limites séparatives	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire la plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m (d > H/2 avec minimum 5 m). Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m. Les annexes doivent être implantées en respectant un recul minimum de 1 m.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

	Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 375 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).
Recul entre constructions sur une même unité foncière	• Pour les constructions agricoles : non réglementé. • Pour les autres constructions : minimum égal à 6 **mètres sauf annexes et piscines** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin, …) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², aux piscines. Dans ce cas : Recul inférieur ou égal à 20 mètres. (cf. 1.2)
Emprise au sol	• Construction agricole : non réglementé. • Construction d'hébergement (At) : 20 % de l'unité foncière. • Construction habitation : 20 % de l'unité foncière. • Construction d'activités économiques (Ax), de commerces (Av) : 25% de l'unité foncière. • Constructions nécessaires ou liées aux activités équestres (Ace) : non réglementé
Hauteur des constructions	• Hauteur maximale des constructions agricoles : 12 m. • La hauteur des constructions nécessaires ou liées aux activités équestres (Ace) = 9m maximum • La hauteur des **constructions d'hébergement (At) = 7 mètres.** • La hauteur des **constructions habitation = 7 mètres.** • La hauteur des **constructions annexes isolées des constructions principales = 3 mètres**. • La hauteur des constructions d'activités économiques (Ax) et de commerces (Av) : hauteur de l'existant ou 3,5m.
Espace en pleine Terre	• Construction agricole : non réglementé. • Construction habitation et d'hébergement : au minimum 70% de l'unité foncière. • Construction d'activités économiques (Ax) et de commerces (Av) : 60% de l'unité foncière.

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.1.1. Dispositions générales".

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

IMPLANTATIONS DIFFERENTES

Un recul différent de celui fixé au "2.1.1 Dispositions générales" ci-dessus peut être autorisé :

En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 2.3 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique,

Dans ces cas, le recul sera au moins égal à 3 m par rapport à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer.

Un autre recul par rapport au limites séparatives peut être admis ou imposé :

Les extensions des constructions principales et les annexes isolées peuvent être implantées soit en retrait (retrait de la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres), soit en limite séparative.

Les exceptions : la règle de recul par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

a) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U.I. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

HAUTEURS DIFFERENTES

Hauteur relative par rapport aux voies et emprises publiques : La hauteur (H) de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit H < ou = D.

La règle de hauteur ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

b) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

c) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.

d) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, *etc.*).

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.2.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

OBJECTIFS :

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage des centralités urbaines et de leurs extensions contemporaines. Pour répondre à ces objectifs, les règles se déclinent selon un certain nombre de catégories de constructions définies dans le rapport de présentation.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, …) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement agricole.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

"Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" *(article R. 111-27 du code de l'urbanisme)*.

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

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

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 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.

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.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

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 et masquées par un écran de végétation.

◆ **PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES**

EXTENSION OU TRANSFORMATION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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.

CONSTRUCTIONS ANCIENNES DE TYPE TRADITIONNEL

Couvertures

Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal », « plate », « dite de Marseille », ardoise, ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des immeubles doivent être conservées ou restaurées avec des tuiles d'aspect équivalent.

Charpente, menuiseries et boiseries extérieures

Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés et restaurés ou refaits à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins…

Façades

Conserver les matériaux apparents en façade, notamment : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages des ouvertures. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.

Respecter et reprendre les proportions des fenêtres anciennes et les principes de composition des façades.

La création de baies vitrées est autorisée à condition qu'elles s'inscrivent dans une composition harmonieuse des façades.

Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

Les volets en bois existants devront être conservés et restaurés ou refaits à l'identique.

Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit teinte zinc.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Epidermes

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.

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, de teinte claire : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées, sauf quand ces dernières ont été construites dès l'origine pour être en saillie du mur de façade.

Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

Les bardages en bois massif de teinte naturelle sont également admis (à l’exclusion du blanc et des teintes claires). Les bardages seront verticaux. Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillées.

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION

Couvertures

Les égouts et faîtages seront généralement parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

Le volume de la toiture de la construction principale devra être simple.

Les couvertures des constructions devront être réalisées :

- en métal (zinc, bac acier, …)
- en tuiles "canal" ou de galbe similaire, en terre cuite de teinte naturelle, avec des pentes des toits comprises entre 28 et 35 %.

Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.

Les versants de toiture seront prolongés d'avant-toit de 30 cm minimum. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les façades pignons.

Façades

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

Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit de teinte zinc ou gris anthracite.

Epidermes

Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Les bardages en bois massif de teinte naturelle sont également admis (à l'exclusion du blanc et des teintes claires). Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.

Les bardages en matériau zinc, acier et aluminium, sur une partie de la construction sont également admis.

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc…, seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois de teinte naturelle.

L'obligation de couverture en tuiles ne s'applique pas aux abris piscines qui pourront être couverts en matériaux transparents (verre, plexiglas, polycarbonate, …)

Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et les carports pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

CLOTURES

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.

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Leur mise en place doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Elles doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant la multiplicité des matériaux et en favorisant l'emploi de matériaux de qualité (fer forgé, pierre, bois, …).

Lors de l'édification de clôtures, il est demandé de favoriser :

- La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public ;
- L'accompagnement des dispositifs par le végétal, afin d'apporter un aspect vivant à la clôture et de favoriser la biodiversité ;
- La perméabilité des dispositifs permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et le passage de la petite faune ;
- Les surfaces naturelles favorisant l'infiltration et l'autoépuration des eaux de ruissellement.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

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

- Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,60 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.

- Les dispositifs à claire-voie (grille, grillage, barreaudage, lisses, ganivelles…), dont les parties « vides » représenteront au minimum 50 % du dispositif à claire-voie. La hauteur de la clôture n'excédant pas 1,60 m de hauteur. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.

Pour renforcer l'intimité du jardin et favoriser la biodiversité, ces clôtures pourront être doublées d'un traitement végétal : soit grâce à des plantes grimpantes, soit grâce à la plantation d'une haie mixte ou encore de massifs d'arbustes implantés à l'arrière de la clôture.

- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Sur limite séparative seules sont autorisées :

- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,80 m.

- Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.

- Les treillages métalliques d'une hauteur maximale de 1,80 m.

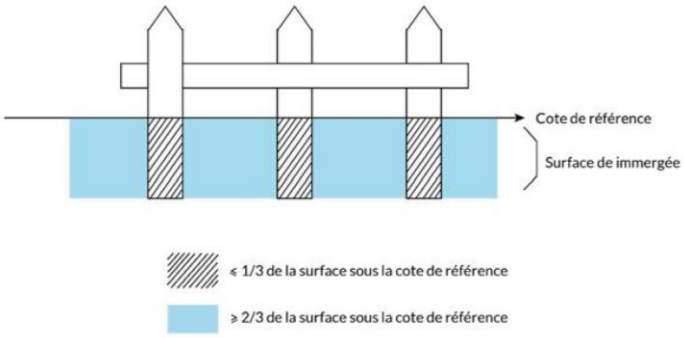
- Les murs de soubassement enduits d'une hauteur maximale de 0,25 m surmontés d'un treillage métallique ou d'éléments à claire voie dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.

Dans les secteurs soumis au risque inondation :

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière perméable sur toute leur hauteur, afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.

En zone inondable, une clôture perméable doit répondre aux trois critères suivants :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- Ne pas présenter, sous la cote de référence, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de clôture.



Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage, une grille à barreaux ou une clôture faite d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine).

Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois.

Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Pour la partie émergée de clôture, c'est-à-dire située au-dessus de la cote de référence, il convient d'appliquer les règles propres aux clôtures perméables de chaque secteur (hauteur, aspect…).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

2.3.2. SECTEURS CONTRIBUANT AU MAINTIEN OU LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Sans objet.

2.3.3. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. Chaque sujet supprimé devra être remplacé par des essences semblables à celles existant sur le terrain.

2.3.4. PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les jardins ou espaces verts doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

PLANTATIONS LE LONG DE LA PISTE LAPEBIE

Préservation de la végétation existante

La végétation existante (strate arborée, strates arbustives…) sera globalement préservée. Des tailles des grands sujets seront autorisées et favorisées, sous forme de remontées de couronnes, afin de laisser passer au maximum le regard vers le grand paysage.

Plantations en arrière de parcelle le long de la piste Lapébie

Les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent recevoir un traitement soigné. Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur.

AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions…) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie.

Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre. Elles doivent, a minima, comporter un arbre de petit développement pour 40m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80 m².

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil.

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.3.5. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 100m² de surface de stationnement et circulation doit être planté librement, sur ou en continuité avec l'aire de stationnement.

2.3.6. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

2.4. STATIONNEMENT

2.4.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

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

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

2.4.2. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 2.4.6 ci-après.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

2.4.3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sans création de surface de plancher au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

2.4.4. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATION NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2.4.5. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m^2, y compris les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4.6. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

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

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

3.1.11 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.12 – NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard de l'importance et du positionnement de l'opération ;

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés 2 par 2 dans la mesure du possible.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.1.13 – DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 3 m minimum pour les accès des véhicules motorisés.

Pour les accès desservant plus d'un logement et jusqu'à 2 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :

- les accès ont une largeur égale à 3,50 m minimum avec une circulation en sens unique alterné ;
- les accès ont une largeur égale à 5,50 m minimum avec une circulation à double sens.

Un chemin d'accès privé desservant plus de 2 unités foncières ou plus 2 logements **ou ayant une longueur de plus de 25 m** est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles suivants (voirie).

3.1.14 – TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

3.1.2. VOIRIE

3.1.21 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

3.1.22 – CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

- 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
- 6,5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

3.1.23 –VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

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, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

3.1. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

3.2.1. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.2.2. ASSAINISSEMENT

A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

EAUX USEES DOMESTIQUES

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, s'il existe.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public (cf. extraits du Schéma Directeur d'Assainissement approuvé, en Annexes du présent dossier de P.L.U.).

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition de la Mission Interservices de l'Eau – M.I.S.E, en date du 7 mai 1999.).

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, …) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales issues de toute surface imperméabilisée (construction nouvelle, agrandissement de construction existante, installation nouvelle, terrasse, aire de stationnement, plages de bassins/piscines...) doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet par la mise en place d'un dispositif d'infiltration. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP, etc....) fera apparaître la démarche de recherche de solution ainsi que la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie.

Lorsque la nature du sol (perméabilité) ne permet pas de résorber l'intégralité des eaux recueillies, et sous réserve d'accord préalable du gestionnaire de réseau, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé, par l'installation d'un ouvrage de régulation à 3l/s/ha (ou 3l/s pour les opérations d'aménagement d'une surface inférieure à 1 ha), pour une pluie de retour de 30 ans. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP etc....) fera apparaître la démarche de recherche de solution, la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie, ainsi qu'un descriptif détaillé du dispositif complet de gestion des eaux pluviales.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

3.2.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

3.2.4. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

5. Zones naturelles

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

5.1 ZONES N

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone naturelle et forestière dite " zone N "couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE

La zone N est une zone inconstructible d'une manière générale. Exceptionnellement et ponctuellement, elle a vocation à accueillir des constructions nouvelles sous condition d'un caractère limité et adapté des opérations d'aménagement ou de construction, compatibles avec le caractère naturel de la zone et la préservation de l'environnement.

La zone N comprend :

- **Un secteur Nce :** correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) où sont autorisées toutes les constructions, installations et aménagements de l'existant à condition d'être nécessaires ou liées aux activités équestres.
- **un secteur Ne**, correspondant aux équipements ou installations publics présents et qu'il convient de gérer ;
- **Un secteur Ner**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) où les constructions et installations nécessaires à l'installation d'une centrale photovoltaïque existante ou projetée sont autorisées.
- **Un secteur Ng,** correspondant au périmètre projeté **d'un parcours de golf et ce parcours de golf soit autonome en eau.**
- **un secteur NL**, correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) où les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs sont autorisées ;
- **un secteur Np,** correspondant aux espaces naturels où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons paysagères ;
- **un secteur Npr,** correspondant à des espaces naturels où les nouvelles constructions sont interdites pour des raisons écologiques et paysagères à l'intérieur des secteurs de projet (OAP). Ces secteurs Npr doivent être protégés et entretenus ;

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

- **Un secteur Nt,** correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) où sont autorisées toutes les constructions, les extensions et les annexes des constructions à destination de logement, d'hébergement, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique, habitat insolite, cabanes dans les arbres, ...

- **Un secteur NK, NKa** correspondant à un Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) où les constructions et installations liées aux activités de campings et aux aires naturelles de camping sont autorisées.

- **Un secteur Ny**, correspondant au périmètre des installations nécessaires à l'activité industrielle de la distillerie (bassin de décantation).

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Dans la zone naturelle, des carrières et des cavités sont identifiées sur le plan de zonage en zone indicée « c ».

Dans la zone naturelle, des zones inondables sont identifiées sur le plan de zonage en zone indicée « i ».

En complément des dispositions applicables dans ce règlement, le lecteur et les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions, notamment d'ordre constructif :

- en application des dispositions de l'article 68 de la loi ELAN : pour cela se reporter à compter du 1er janvier 2020, à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

- les nuisances sonores.

La zone N peut être concernée par la présence du périmètre de protection des abords de monument historique ou d'un périmètre délimité des abords. Les terrains et les bâtis concernés sont repérés aux documents graphiques des servitudes d'utilité publique par une trame spécifique où s'appliquent des dispositions particulières. L'Avis de l'Architecte des Bâtiments de France est requis pour toutes les autorisations d'urbanisme à l'intérieur de ce périmètre.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS INTERDITS :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes (constructions nouvelles et extensions) :

- Toutes les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou à déclaration au titre du code de l'urbanisme à l'exception de celles visées à l'article N1.2
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux "Dispositions relatives à la protection et à la mise en valeur du patrimoine" repérés aux documents graphiques (Espace Boisé Classé à protéger ou à créer, Bâtiment d'intérêt patrimonial), à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (Voir paragraphe 1.2. Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières).
- **Dans les secteurs Np et Npr, toutes constructions nouvelles et extensions dans les secteurs Np et Npr.**
- **Dans les zones naturelles indicées « C » (carrières et cavités), toutes constructions nouvelles et extensions sont interdites.**
- **Dans les zones naturelles indicées « i » (zones inondables), toutes constructions nouvelles et extensions sont interdites.**
- **Dans les secteurs Np et Npr, Les affouillements et exhaussements du sol**
- **L'artificialisation des plans d'eau au profit de parcs photovoltaïques flottants.**

1.2 – USAGES, ACTIVITES ET AFFECTATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.

Toutefois, la reconstruction d'un bâtiment concerné par un risque certain et prévisible, est autorisée sous réserve de ne pas mettre gravement en danger la sécurité des occupants.

Sous réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel :

- Les opérations prévues en emplacement réservé.
- Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que l'aménagement des infrastructures routières sous réserve qu'ils soient compatibles avec la protection de l'environnement.
- Les installations classées, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)
- L'adaptation et la réfection des constructions existantes à l'exclusion de tout changement de destination.
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sont limitées à hauteur de :
    - 30% d'emprise au sol supplémentaire ;
    - Ou 60 m² d'emprise au sol supplémentaire.
    - La règle la plus favorable pourra être appliquée en restant proportionnée et harmonieuse avec l'existant.
    - La surface finale et maximale après extension ne devra pas dépasser de 250m² de surface de plancher. Cette surface finale pourra être atteinte en une ou plusieurs fois pendant la durée de validité du PLUi.
    - Les extensions doivent être dans la continuité du bâtiment principal.
- Les constructions annexes d'emprise au sol inférieure à 30m² et les piscines (dont l'emprise n'excède pas 80m²) d'une habitation existante à la date d'approbation du PLUi sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à proximité de l'habitation préexistante :
    - dans un rayon de 20 mètres mesurés par rapport au point le plus proche de l'habitation
    - dans un rayon de 35 mètres par rapport au point le plus proche pour un équipement mutualisé (exemple piscine collective pour gîte…),
    - dans la limite de 50 m² d'emprise au sol totale d'annexes par unité foncière.

Il est toutefois possible de déroger aux prescriptions d'implantation des annexes ci-dessus :

- Si des contraintes topographiques, techniques ou paysagères sont avérées.
- Et/ou pour les abris pour animaux domestiques qui pourront quant à eux être éloignés jusqu'à 50 mètres de la construction d'habitation sauf contrainte techniques justifiées.

Il est possible de déroger aux règles de hauteur des annexes lorsque celles-ci sont dédiées aux animaux à usage de loisirs, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages.

- Pour les constructions nouvelles à usage d'exploitation agricole, forestière et d'habitation (si strictement nécessaire à l'activité agricole), les implantations devront être réalisées dans un rayon de 50 mètres maximum autour d'un ensemble bâti + parc.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

- Il sera recherché l'implantation en continuité ou en contigüité des bâtis existants, de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

Toutefois, en cas de contrainte particulière justifiée, il sera admis une distance plus importante entre les constructions sans toutefois excéder 100 mètres.

- **En secteur Ne** : ne sont autorisées que les constructions et installations d'intérêt public et/ou à usage collectif, à condition que les aménagements ne comportent que des constructions liées et nécessaire à l'activité du site et ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels ou agricoles environnants.

- **En secteur Nce :** sont autorisées toutes les constructions, installations et aménagements de l'existant à condition d'être nécessaires ou liées aux activités équestres. Par ailleurs, les constructions agricoles, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, si elles sont liées aux activités équestres ou au soin des chevaux.

- **En zone NL,** ne sont autorisés que les aménagements complémentaires à l'activité touristique de loisirs existante, les constructions nécessaires à l'accueil du public.

- **En secteur Np** : ne sont autorisées que les installations nécessaires au fonctionnement des services publics à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères du site.

- **En secteur Ng :** ne sont autorisées que les aménagements et les installations nécessaires à la création et au fonctionnement d'un parcours de golf et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics à condition de ne pas porter atteinte aux caractéristiques paysagères et environnementales du site. De plus, le parcours de golf devra démontrer son autonomie en eau.

- **En secteur Nt** : les constructions, les extensions et les annexes des constructions à destination de logement, d'hébergement, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique.

- **En secteur NK :**
    - les emplacements de camping et de caravaning, les résidences mobiles de loisirs, ainsi que les bâtiments nécessaires aux services communs de ces installations, à condition que :

      a) l'emprise des constructions à usage loisirs et les résidences mobiles n'excède pas 30% de la surface de l'emplacement.

      b) la superficie minimale de chaque emplacement ne soit inférieure à 100 m^2.
    - les habitations légères de loisirs à condition que la Surface de Plancher des constructions à usage d'habitations légères de loisirs ne dépasse pas 35 m^2 .

- **En secteur NKa** : les aires naturelles de camping et les constructions et installations liés à la gestion de la zone (sanitaires, WC...).

- **En secteur Ner :** seules les constructions et installations nécessaire au fonctionnement d'une centrale photovoltaïque sont autorisées.

- **En secteur Ny** : sont autorisées les installations nécessaires à l'activité industrielle de la distillerie :

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

a) les aménagements ne comportant que des constructions légères liées à l'activité du site et ne compromettant pas l'équilibre des espaces naturels environnants.

b) Les affouillements et exhaussements du sol si leur superficie est supérieure à 100m2 et si leur hauteur (dans le cas d'un exhaussement) ou leur profondeur (dans le cas d'un affouillement) excède 2m, soient liés à l'activité industrielle de la distillerie.

- Sous réserve de ne pas compromettre l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site, le changement de destination à vocation d'habitat ou d'hébergement des constructions existantes repérées aux documents graphiques sous la mention " **bâtiments autorisés à changer de destination** " est autorisé dès lors que les travaux ne portent pas atteinte à la composition générale de la construction. Le changement de destination sera autorisé sous réserve que cela ne compromette pas l'exploitation agricole existante, et sous réserve :
    - de la démonstration de leur connexion aux différents réseaux ;
    - de bénéficier d'une défense incendie.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sous le paragraphe « 2.1.2 Dispositions particulières »

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	REGLES
Recul par rapport aux voies et emprise publique	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions nouvelles devront être implantées à une distance au moins égale à 5 m de la limite d'emprise existante ou projetée de ces voies. Hors agglomération, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 2. Recul des constructions hors agglomération.
Retrait par rapport aux limites séparatives	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire la plus proche sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m (d > H/2 avec minimum 5 m). Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m. Les annexes doivent être implantées en respectant un recul minimum de 1 m.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

	Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 375 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).
Recul entre constructions sur une même unité foncière	• Minimum égal à 6 mètres sauf annexes et piscines Ces dispositions ne s'appliquent pas aux dépendances des habitations (garages, abris de jardin,…) d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², aux piscines. Dans ce cas : recul inférieur ou égal à 20 mètres. (cf. 1.2)
Emprise au sol	• Construction habitation et d'hébergement touristique (Nt) : 20 % de l'unité foncière. • Autres constructions autorisées (notamment dans les zones Ner, Nce et NL): 25% de l'unité foncière. • **En secteur NK**, l'emprise des constructions (HLL) et installations ne pourra excéder 35m^2 par emplacement. • En secteur Nk et Nka, pour les constructions liées à la gestion de la zone (sanitaires, WC...) : 50m² d'emprise au sol
Hauteur des constructions	• La hauteur des constructions habitation et d'hébergement touristique (Nt) = 7 mètres. • La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales = 3 mètres. • La hauteur des autres constrictions autorisées (notamment dans les zones Ner, Nce, NL, Nk et Nka) : 3,5m
Espace en pleine Terre	• Construction habitation et d'hébergement : au minimum 70% de l'unité foncière • Autres constructions autorisées : 60% de l'unité foncière

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.1.1. Dispositions générales".

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

IMPLANTATIONS DIFFERENTES

Un recul différent de celui fixé au "2.1.1 Dispositions générales" ci-dessus peut être autorisé :

En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 2.3 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique,

Dans ces cas, le recul sera au moins égal à 5 m par rapport à l'alignement de la voie existante, à modifier ou à créer.

Un autre recul par rapport au limites séparatives peut être admis ou imposé :

Les extensions des constructions principales et les annexes isolées peuvent être implantées soit en retrait (retrait de la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres), soit en limite séparative.

Les exceptions : la règle de recul par rapport aux limites séparatives ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel, pour :

a) L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U.I. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.

b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

HAUTEURS DIFFERENTES

Hauteur relative par rapport aux voies et emprises publiques : La hauteur (H) de tout point des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut être supérieure à la distance horizontale (D) de ce point au point le plus proche de l'alignement opposé, soit H < ou = D.

La règle de hauteur ne s'applique pas, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

a) Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

b) Lorsque le faîtage de la nouvelle construction s'aligne sur celui d'une construction mitoyenne de plus grande hauteur.

c) Pour l'extension de bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-dessus.

d) Pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement d'une activité autorisée dans la zone (cheminées et autres superstructures, etc.).

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.2.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

OBJECTIFS :

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage des centralités urbaines et de leurs extensions contemporaines. Pour répondre à ces objectifs, les règles se déclinent selon un certain nombre de catégories de constructions définies dans le rapport de présentation.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, …) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement agricole.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

"Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" *(article R. 111-27 du code de l'urbanisme)*.

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

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

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 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.

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.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

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 et masquées par un écran de végétation.

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

EXTENSION OU TRANSFORMATION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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.

CONSTRUCTIONS ANCIENNES DE TYPE TRADITIONNEL

Couvertures

Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal », « plate », « dite de Marseille », ardoise, ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des immeubles doivent être conservées ou restaurées avec des tuiles d'aspect équivalent.

Charpente, menuiseries et boiseries extérieures

Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés et restaurés ou refaits à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins…

Façades

Conserver les matériaux apparents en façade, notamment : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages des ouvertures. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.

Respecter et reprendre les proportions des fenêtres anciennes et les principes de composition des façades.

La création de baies vitrées est autorisée à condition qu'elles s'inscrivent dans une composition harmonieuse des façades.

Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.

Les volets en bois existants devront être conservés et restaurés ou refaits à l'identique.

Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit teinte zinc.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Epidermes

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.

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, de teinte claire : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées, sauf quand ces dernières ont été construites dès l'origine pour être en saillie du mur de façade.

Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

Les bardages en bois massif de teinte naturelle sont également admis (à l’exclusion du blanc et des teintes claires). Les bardages seront verticaux. Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillées.

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

CONSTRUCTIONS NOUVELLES A USAGE D'HABITATION

Couvertures

Les égouts et faîtages seront généralement parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

Le volume de la toiture de la construction principale devra être simple.

Les couvertures des constructions devront être réalisées :

- en métal (zinc, bac acier, …)
- en tuiles "canal" ou de galbe similaire, en terre cuite de teinte naturelle, avec des pentes des toits comprises entre 28 et 35 %.

Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.

Les versants de toiture seront prolongés d'avant-toit de 30 cm minimum. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les façades pignons.

Façades

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

Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit de teinte zinc ou gris anthracite.

Epidermes

Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Les bardages en bois massif de teinte naturelle sont également admis (à l'exclusion du blanc et des teintes claires). Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.

Les bardages en matériau zinc, acier et aluminium, sur une partie de la construction sont également admis.

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc…, seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois de teinte naturelle.

L'obligation de couverture en tuiles ne s'applique pas aux abris piscines qui pourront être couverts en matériaux transparents (verre, plexiglas, polycarbonate, …)

Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et les carports pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

CLOTURES

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.

Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Leur mise en place doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Elles doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant la multiplicité des matériaux et en favorisant l'emploi de matériaux de qualité (fer forgé, pierre, bois, …).

Lors de l'édification de clôtures, il est demandé de favoriser :

- La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public ;
- L'accompagnement des dispositifs par le végétal, afin d'apporter un aspect vivant à la clôture et de favoriser la biodiversité ;
- La perméabilité des dispositifs permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et le passage de la petite faune ;
- Les surfaces naturelles favorisant l'infiltration et l'autoépuration des eaux de ruissellement.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

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

- Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,60 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.

- Les dispositifs à claire-voie (grille, grillage, barreaudage, lisses, ganivelles…), dont les parties « vides » représenteront au minimum 50 % du dispositif à claire-voie. La hauteur de la clôture n'excédant pas 1,60 m de hauteur. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.

Pour renforcer l'intimité du jardin et favoriser la biodiversité, ces clôtures pourront être doublées d'un traitement végétal : soit grâce à des plantes grimpantes, soit grâce à la plantation d'une haie mixte ou encore de massifs d'arbustes implantés à l'arrière de la clôture.

- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,60 m.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Sur limite séparative seules sont autorisées :

- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,80 m.

- Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.

- Les treillages métalliques d'une hauteur maximale de 1,80 m.

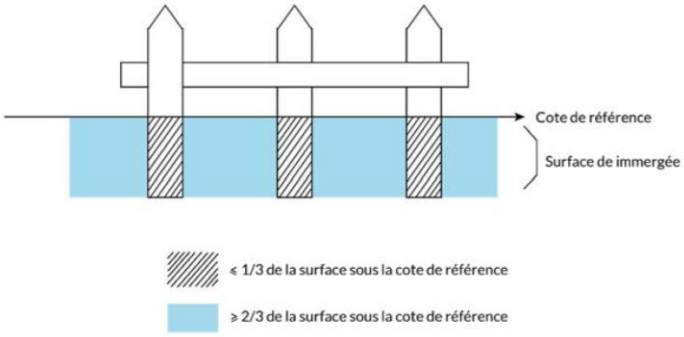
- Les murs de soubassement enduits d'une hauteur maximale de 0,25 m surmontés d'un treillage métallique ou d'éléments à claire voie dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,80 m de hauteur. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures à condition que ces lames soient en bois.

Dans les secteurs soumis au risque inondation :

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures doivent être réalisées de manière perméable sur toute leur hauteur, afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.

En zone inondable, une clôture perméable doit répondre aux trois critères suivants :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- Ne pas présenter, sous la cote de référence, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de clôture.



Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage, une grille à barreaux ou une clôture faite d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine).

Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois.

Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Pour la partie émergée de clôture, c'est-à-dire située au-dessus de la cote de référence, il convient d'appliquer les règles propres aux clôtures perméables de chaque secteur (hauteur, aspect…).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. Chaque sujet supprimé devra être remplacé par des essences semblables à celles existant sur le terrain.

2.3.3. PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les jardins ou espaces verts doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

PLANTATIONS LE LONG DE LA PISTE LAPEBIE

Préservation de la végétation existante

La végétation existante (strate arborée, strates arbustives…) sera globalement préservée. Des tailles des grands sujets seront autorisées et favorisées, sous forme de remontées de couronnes, afin de laisser passer au maximum le regard vers le grand paysage.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Plantations en arrière de parcelle le long de la piste Lapébie

Les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent recevoir un traitement soigné. Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur.

AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions…) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie.

Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre. Elles doivent, a minima, comporter un arbre de petit développement pour 40m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80 m².

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil.

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

PLANTATIONS DANS LA BANDE TAMPON DE 10M

Quelle que soit la bande de profondeur d'implantation, lorsque la zone urbaine jouxte une zone Agricole (A), la zone tampon paysagère doit être composée d'un aménagement paysager basé sur la création de haies alternant une végétation de haute tige et arbustive sur une profondeur de 10 mètres. Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

Le traitement des espaces affectés au stationnement, des voiries, des constructions semi-enterrées et des accès doit être soigné. Suivant le contexte urbain et paysager, la gestion des eaux pluviales en surface doit être privilégiée.

Les voies réalisées dans le cadre des opérations et les aires de stationnement doivent recevoir un traitement paysager en harmonie avec l'ensemble du traitement du projet. Elles doivent notamment être conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

Il est imposé la plantation d'un arbre par tranche de 4 places de stationnement extérieur, dès lors que l'aire de stationnement aménagée est d'une superficie supérieure ou égale à 100m².

2.3.5. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE

Les espaces extérieurs de stockage doivent recevoir un traitement soigné et adapté, afin de ne pas créer d'impact visuel depuis les voies et emprises ouvertes à la circulation publique et depuis les parcelles voisines.

Des rideaux de végétation (arbustes et arbres-tiges d'essences locales) doivent être obligatoirement plantés afin de masquer les installations et travaux divers autorisés dans la zone, les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

2.4. STATIONNEMENT

2.4.1. MODALITES DE CALCUL DU NOMBRE DE PLACES

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

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application des dispositions combinées des articles L.151-35 et R. 111-6 alinéa b du Code de l'urbanisme, le nombre de place de stationnement exigé par logement est compris entre 0 et 1.

Pour la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou ayant été subventionnés dans le cadre du Programme Social Thématique ou du logement d'urgence, aucune place de stationnement n'est exigée.

Le nombre d'aires de stationnements exigées pour les constructions et installations nécessaires à un service public ou d'intérêt collectif notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale (les crèches), de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports, le nombre de stationnement, leur localisation, le cas échéant à proximité du terrain d'assiette de la construction envisagée, doit correspondre aux besoins de l'établissement à réaliser.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations de constructions, le cas échéant en regroupant certaines affectations.

2.4.2. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Pour le stationnement des véhicules automobiles, le nombre de places de stationnement est celui prévu par l'alinéa 2.4.7 ci-après.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il est possible de réaliser un parc de stationnement commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération, sous réserve qu'il corresponde aux besoins particuliers et justifiés des occupations ou utilisations du sol et qu'il respecte les conditions normales d'utilisation.

2.4.3. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

En cas de travaux portant sur une construction existante à la date d'approbation du PLUi, sans création de surface de plancher et sans création de nouveau logement au sens de l'alinéa précédent, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

Toutefois dans le cas de changement de destination en vue de la création de logements, de rénovation, de subdivision avec création de logements, d'extension de la surface existante, le nombre de places de stationnement exigé correspondra aux places supplémentaires générées par le changement (nombre de places exigées pour les nouveaux logements diminué des places réalisées pour la destination précédente).

2.4.4. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISON POUR LES ACTIVITES

Pour les activités commerciales, artisanales et industrielles, le calcul de la surface de plancher déterminant le nombre de places de stationnement exigé est réalisé en opérant la déduction, s'il y a lieu, des surfaces affectées aux réserves. Toutefois un commerce est réglementé par la catégorie « entrepôts » lorsque la surface de ses réserves est supérieure ou égale à 50 % de la surface de plancher totale.

Pour les livraisons :

- si surfaces de réserves égales ou inférieures à 200 m² : pas de norme imposée ;
- si surfaces de réserves comprises entre 200 et 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10 % minimum et 15 % maximum de la surface de réserves doit être aménagée ;
- si surfaces de réserves égales ou supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

2.4.5. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATION NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Le nombre de places de stationnement à réaliser sera déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

2.4.6. MODALITES TECHNIQUES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

À titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m^2, y compris les accès et les dégagements. Le plan de masse fera figurer et cotera le ou les emplacements nécessaires.

2.4.7. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

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

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

3.1.11 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.12 – NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès automobile doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres, mesurée au droit de la voie ou de l'emprise publique qui dessert le terrain. Une largeur plus importante pourra être exigée au regard de l'importance et du positionnement de l'opération ;

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

3.1.13 – DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 3 m minimum pour les accès des véhicules motorisés.

Pour les accès desservant plus d'un logement et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :

- les accès ont une largeur égale à 3,50 m minimum avec une circulation en sens unique alterné ;
- les accès ont une largeur égale à 5,50 m minimum avec une circulation à double sens.

Un chemin d'accès privé desservant plus de 2 unités foncières ou plus 2 logements **ou ayant une longueur de plus de 25 m** est considéré comme étant une voie privée et doit respecter les articles précédents

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.1.14 – TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

3.1.2. VOIRIE

3.1.21 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères.

3.1.22 – CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

Les dimensions, formes, caractéristiques des voies privées ou publiques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les emprises imposées ou autorisées pour la création ou la requalification des voies publiques et privées sont appréhendées à partir des conditions de sécurité et de visibilité pour les usagers, de la vocation de la voie et des caractéristiques de l'environnement urbain.

Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer et compléter le maillage du réseau viaire environnement.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à :

- 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres.
- 6,5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

La largeur imposée pourra être supérieure afin d'être suffisante et adaptée à l'importance ou à la destination des constructions ou aménagements envisagés.

3.1.23 –VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse sont interdites afin de ne pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

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, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

3.1. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être implantés obligatoirement sur le domaine public en limite de propriété.

Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement aux réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

3.2.1. EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution de l'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau, par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour, dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

En secteur Ng, le réseau de distribution d'eau potable ne peut pas être mobilisé pour l'entretien du parcours de golf et des espaces verts.

La mobilisation des nappes souterraines déficitaires est interdite pour l'entretien et l'arrosage des espaces verts et du parcours de golf du secteur Ng.

3.2.2. ASSAINISSEMENT

A l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément.

EAUX USEES DOMESTIQUES

Toute installation ou construction nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'eaux usées, s'il existe.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé.

À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public (cf. extraits du Schéma Directeur d'Assainissement approuvé, en Annexes du présent dossier de P.L.U.).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition de la Mission Interservices de l'Eau – M.I.S.E, en date du 7 mai 1999.).

Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, …) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

Pour toute nouvelle construction, le projet d'assainissement autonome approuvé par l'autorité compétente devra être joint aux demandes d'urbanismes.

EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales issues de toute surface imperméabilisée (construction nouvelle, agrandissement de construction existante, installation nouvelle, terrasse, aire de stationnement, plages de bassins/piscines...) doivent être résorbées sur le terrain d'assiette du projet par la mise en place d'un dispositif d'infiltration. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP, etc.…) fera apparaître la démarche de recherche de solution ainsi que la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie.

Lorsque la nature du sol (perméabilité) ne permet pas de résorber l'intégralité des eaux recueillies, et sous réserve d'accord préalable du gestionnaire de réseau, les eaux pluviales seront rejetées au réseau public, de telle sorte que l'écoulement soit assuré sans stagnation et que le débit de fuite soit régulé, par l'installation d'un ouvrage de régulation à 3l/s/ha (ou 3l/s pour les opérations d'aménagement d'une surface inférieure à 1 ha), pour une pluie de retour de 30 ans. La demande de document d'autorisation d'urbanisme (PC, PA, DP etc.…) fera apparaître la démarche de recherche de solution, la note de calcul justifiant de la solution compensatoire choisie, ainsi qu'un descriptif détaillé du dispositif complet de gestion des eaux pluviales.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

3.2.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

3.2.4. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

6. Annexes

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

ANNEXE 1 : NUANCIER DE COULEURS

La couleur est un élément qui participe à la qualité urbaine, architecturale et paysagère. Avec les matériaux, les couleurs sont le reflet d'une longue tradition de mise en relation entre le paysage et le bâti.

Cette palette de couleur s'applique aux bâtis existants et aux constructions nouvelles d'expression architecturale traditionnelle.

Ainsi, ce nuancier présente une sélection de couleurs dans un souci de qualité, d'harmonie avec la typologie locale et de cohérence chromatique. Il a pour objet :

- D'harmoniser les teintes des constructions existantes et des constructions nouvelles ;
- D'apporter une assistance dans le choix des couleurs aux concepteurs, aux réalisations, particuliers ou professionnels dans le cadre de la présentation des dossiers d'urbanisme ou de la réalisation de travaux ;
- De mettre en place une référence réglementaire applicable lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Ce nuancier* se base sur un référentiel connu le RAL CLASSIC qui comprend toutes les couleurs RAL sur 4 chiffres. Il réglemente les couleurs des enduits, des fermetures (volets, portails de garage, portes d'entrée), des menuiseries (fenêtres et porte-fenêtres), des bardages et des toitures sous réserve dans les secteurs protégés de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les couleurs identifiées seront choisies pour chaque projet avec un souci d'harmonie générale en fonction de l'environnement du terrain et en fonction de l'association des couleurs des différents éléments composant la façade (menuiseries, volets et fermetures, enduits), un accord devant être recherché.

** La carte des couleurs présentée permet de visualiser approximativement les couleurs RAL. Une reproduction parfaite des couleurs n'est pas réalisable ni sur écran ni en impression. Veuillez-vous référer aux nuanciers RAL originaux pour une reproduction exacte des couleurs.*

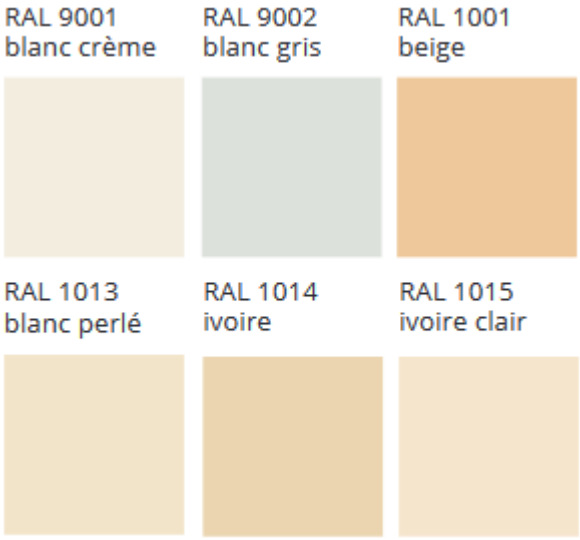
Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

LES FACADES

POUR LES HABITATIONS

La palette se compose de teintes ocres et gris clair légèrement teinté, choisi au regard des habitations alentour et, dans la recherche d'une intégration harmonieuse à l'environnement existant.

Les enduits devront se conformer aux teintes suivantes* :



Aussi, du fait de l'impact visuel fort que peuvent produire, de loin comme de près, des tons trop saturés, il est préférable de limiter l'utilisation des couleurs très vives ou trop foncées aux menuiseries ou autres éléments de petite surface et de s'orienter vers des tons subtilement colorés, et relativement lumineux pour la façade.

Les teintes proposées ne sont pas figées, des tons légèrement différents peuvent être autorisés, mais l'esprit doit cependant être conservé. L'harmonie des couleurs sera recherchée sur les façades d'une même construction, sur les annexes ainsi qu'avec les constructions avoisinantes.

Enduits à la chaux

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

POUR LES COMMERCES, ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Toutes les teintes sont autorisées sauf les couleurs primaires, les teintes trop vives ou agressives.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

POUR LES MENUISERIES

La couleur des menuiseries peut être choisie pour créer soit une ambiance ''ton sur ton'' (même tonalité que la façade mais plus affirmée sur le plan de l'intensité colorée) en ne faisant compter qu'une différence de valeur (plus clair ou foncé), soit pour produire un contraste (comme par exemple avec des volets dans la gamme des rouges sur une façade ocre).

Les portes d'entrée pourront être dans des teintes plus sombres que les contrevents.

Il reste préférable de composer avec peu de couleurs et de faire jouer la clarté plutôt que risquer des accords dissonants en utilisant trop de tonalités différentes et contrastées entre elles et avec l'environnement.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

VOLETS – PORTES D'ENTRÉE, DE GARAGE - FENÊTRES

RAL 7001 gris argent	RAL 7004 gris de sécurité	RAL 7005 gris souris	RAL 7023 gris béton	RAL 7030 gris pierre	RAL 7036 gris platine
RAL 7038 gris agate	RAL 7039 gris quartz	RAL 7044 gris soie	RAL 7046 telegris 2	RAL 7047 telegris 4	RAL 7002 gris olive
RAL 7003 gris mousse	RAL 7033 gris ciment	RAL 6021 vert pâle	RAL 5014 bleu pigeon	RAL 3009 rouge oxyde	RAL 3011 rouge brun

PORTE D'ENTRÉE

RAL 7009 gris vert	RAL 7012 gris basalte	RAL 7031 gris bleu	RAL 3005 rouge vin	RAL 8012 brun rouge	RAL 8015 marron
RAL 5007 bleu brillant	RAL 5019 bleu capri	RAL 5023 bleu distant	RAL 6003 vert olive	RAL 6011 vert réséda	RAL 6028 vert pin

FENÊTRES

RAL 1013 blanc perlé	RAL 7035 gris clair	RAL 7047 telegris 4	RAL 9002 blanc gris	RAL 9003 blanc de sécurité	RAL 9016 blanc signal.

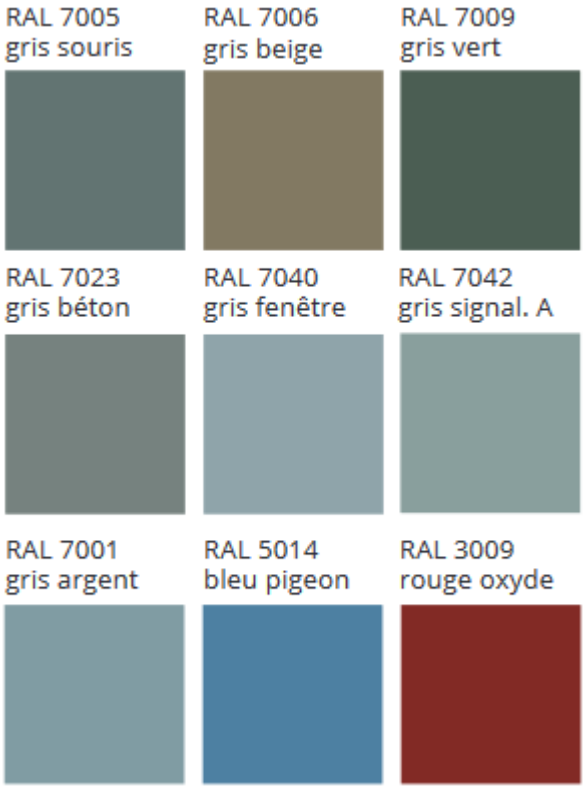
Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

LES BARDAGES

"Revêtement extérieur ou paroi sans ouvertures, sous le toit, fixé sur l'ossature, qui a pour fonctions l'esthétique et la protection du bâtiment", cet habillage, en bois le plus souvent, doit être choisi en accord avec les façades et les menuiseries. Le bardage peut être conservé en bois brut naturel.

Par rapport à l'insertion paysagère, le choix des coloris à l'intérieur de la gamme reste dépendante de l'environnement (constructions voisines, couvert végétal, franges), des surfaces traitées concernées.

Bardages bois : on privilégiera les essences de bois imputrescibles comme le mélèze, le douglas, le châtaignier, …



Les teintes proposées ne sont pas figées, des tons légèrement différents peuvent être autorisés, mais l'esprit doit cependant être conservé.

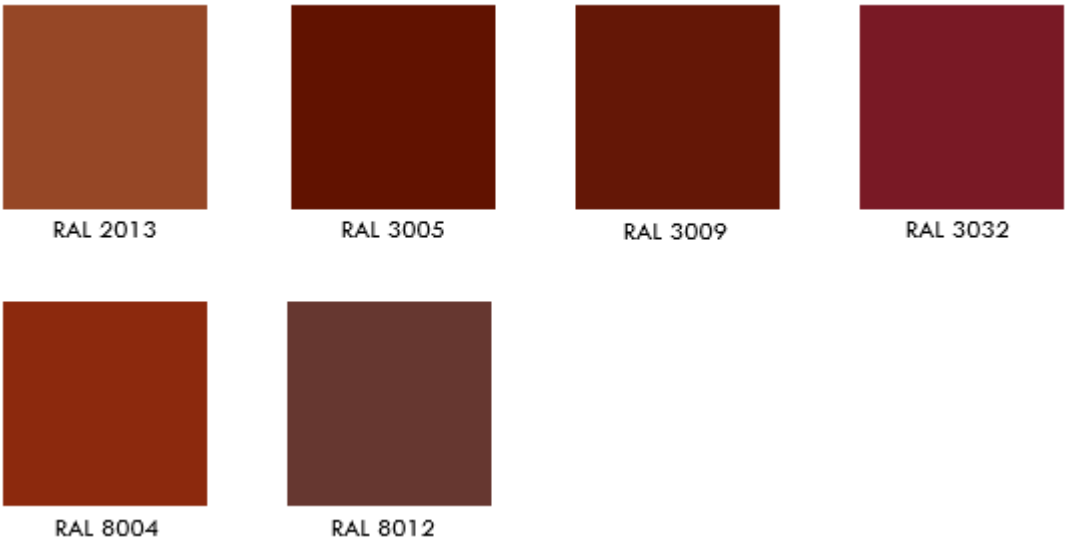
- **<u>Cas particulier</u> :** Pour les bâtiments professionnels à usage agricole, la couleur pourra être adaptée en raison de contraintes techniques et réglementaires (normes sanitaires par exemple).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

LES TOITURES

Élément d'importance dans une architecture, pour son impact et son rôle dans le paysage de loin comme de près, la toiture (tuile, fibrociment, bac acier, etc) doit être choisie en premier lieu et au regard des constructions alentour.

Coloris naturels terre cuite, teintes tons mélangés ou vieillies pour les habitations
Gamme des brun-rouges pour les autres bâtiments



Pour les toitures de bâtiments d'activités d'autres teintes pourront être proposées dans une logique d'insertion paysagère adaptée au contexte.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE LOCAL

PATRIMOINE BÂTI OU PAYSAGER A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme permet :

« 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 ».

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans les secteurs concernés fera l'objet d'une attention particulier du service instructeur. Cet outil doit permettre de garantir une certaine intégration des évolutions du patrimoine dans son contexte urbain.

REGLES GENERALES

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

Les ouvrages de transport d'électricité de RTE, (servitudes 14), traversent fréquemment des boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 ou L.151-19 du Code de l'urbanisme. Or la servitude d'utilité publique 14 relative aux ouvrages de RTE est notamment une servitude d'abattage d'arbres (article L.323-4 du Code de l'énergie) : « droit pour le concessionnaire de couper les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. »

Au sein des boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 ou L.151.19 du Code de l'urbanisme que les activités de RTE de gestion de la végétation sont autorisées et les mesures de protection mentionnées (coupes et abatages interdits, compensation des suppressions, etc.) ne concernent pas RTE.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PRESERVER

Identifiant	Patrimoine	Commune
a1	Château Bellefotaine (propriété et parc)	Baron
a2	Château Raymond (propriété et parc)	Baron
a3	Château Paimpoix (propriété et parc)	Baron
a4	Ensemble bâti au lieu-dit Jahan	Baron
a5	Maison de maître au lieu-dit Jahan (propriété et parc)	Baron
a6	Maison forte Bariac (propriété et parc)	Baron
a7	Domaine de la Dixme (propriété et parc)	Baron
a8	Château de Crain (propriété et parc)	Baron
a9	Maison de maître au lieu-dit Pont Raymond (propriété et parc)	Baron
a10	Maison de maître au lieu-dit Gautié (propriété et parc)	Baron
a11	Maison de maître au lieu-dit Paludey (propriété et parc)	Baron
a12	Maison de maître au lieu-dit Théophile (propriété et parc)	Baron
a13	Maison de maître au lieu-dit Bertin (propriété et parc)	Baron
a14	Ensemble bâti au lieu-dit Raulet	Blésignac
a15	Ferme au lieu-dit Durandet (propriété et parc)	Blésignac
a16	Château de Blésignac (propriété et parc)	Blésignac
a17	Moulin à farine dit moulin de Ramefort (propriété et parc)	Blésignac
a18	Moulin à farine dit Moulin du temple (propriété et parc)	Blésignac
a19	Moulin d'Audigey (propriété et parc)	Blésignac
a20	Ensemble bâti au lieu-dit Cruseau	Blésignac
a21	Ferme au lieu-dit Guillemetoün (propriété et parc)	Blésignac
a22	Propriété au lieu-dit Lassalle (ensemble bâti)	Blésignac
a23	Propriété au lieu-dit Bertranet (ensemble bâti)	Blésignac

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Identifiant	Patrimoine	Commune
a24	Propriété bourdin (notamment le portail et le chêne)	Créon
a25	Château de Bauduc (propriété et parc)	Créon
a26	Propriété au lieu-dit Peyrouney (propriété et parc)	Créon
a27	Château Fadeuilhe (propriété et parc)	Créon
a28	Gare de Créon (propriété et parc)	Créon
a29	Château Royon (propriété et parc)	Créon
a30	Château de Créon "La forêt" (propriété et parc)	Créon
a31bis	Maison d'habitation et dépendance (ancien relais de Compostelle)	Créon
a31	Propriété au lieu-dit de Ferroy (propriété et parc)	Cursan
a32	Demeure dite château Genicot (propriété et parc)	Cursan
a33	Château Barrault (propriété et parc)	Cursan
a34	Domaine de Raoul (propriété et parc)	Cursan
a35	Domaine de Freylon (propriété et parc)	Cursan
a36	Eglise Saint-Michel et cimetière	Cursan
a37	Moulin de Cordestrieu ou de la Noue	Haux
a38	Château du Juge	Haux
a39	Domaine Chaumont	Haux
a40	Domaine Le Grava	Haux
a41	Moulin Moustous	Haux
a42	Moulin de Barbot	Haux
a43	Façades protégées (plusieurs bâtiments consernés)	Haux
a44	Ensemble bâti au lieu-dit Courcouyac	Haux
a45	Ferme au lieu-dit la Clotte (propriété et parc)	Haux
a46	Domaine au lieu-dit La Clotte (propriété et parc)	Haux
a47	Château de Lagorce (propriété et parc)	Haux

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Identifiant	Patrimoine	Commune
a48	Hameau de Pourquet (ensemble bâti)	Haux
a49	Ensemble bâti au lieu-dit Manos	Haux
a50	Ensemble bâti au lieu-dit le Grand Chemin	Haux
a51	Ferme du Coureau (propriété et parc)	Haux
a52	Château du Courau (propriété et parc)	Haux
a53	Ensemble bâti au lieu-dit les Faures	Haux
a54	Château Bourdieu de l'Espelette (propriété et parc)	Haux
a55	Château Lamothe (propriété et parc)	Haux
a56	Ferme du Petit Mingot (propriété et parc)	Haux
a57	Château de Haux (ou Frère) (propriété et parc)	Haux
a58	Château Peneau (propriété et parc)	Haux
a59	Propriété au lieu-dit La Lande (propriété et parc)	Haux
a60	Ensemble bâti du Château de Giron	Haux
a61	Domaine de Rocheran (propriété et parc)	Loupes
a62	Domaine de Maledent (propriété et parc)	Loupes
a63	Château Lartigue (propriété et parc)	Loupes
a64	Propriété au lieu-dit les Arrouchs (propriété et parc)	Loupes
a65	Propriété au lieu-dit les Mignons (propriété et parc)	Madirac
a67	Maison noble du Pin ou de Bedat (propriété et parc)	Le Pout
a68	Maison de ville bourgeoise (propriété et parc)	Le Pout
a69	Château Rivalan (propriété et grands chênes)	Le Pout
a70	Moulin au lieu-dit le Bourry	Sadirac
a71	Château Bel-Air	Sadirac
a72	Château Thioulet	Sadirac
a73	Demeure dite Domaine de la Joyeuse (propriété et parc)	Sadirac

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Identifiant	Patrimoine	Commune
a74	Domaine de Moncaillou (propriété et parc)	Sadirac
a75	Château Pabus (propriété et parc)	Sadirac
a76	Château de Tustal (propriété et parc)	Sadirac
a77	Château Le Grand Verdus (propriété et parc)	Sadirac
a78	Propriété au lieu-dit la Tuilière (ensemble bâti)	Sadirac
a79	Demeure dite Maison Noble (ensemble bâti)	Sadirac
a80	Ensemble bâti au lieu-dit Pomadis	Sadirac
a81	Propriété au lieu-dit Château-Neuf (propriété et parc)	Sadirac
a82	Propriété au lieu-dit Cassecrabey (propriété et parc)	Sadirac
a83	Propriété au lieu-dit Mouquet (propriété et parc)	Sadirac
a84	Propriété au lieu-dit le Petit Verdus (propriété et parc)	Sadirac
a85	Demeure dite château Carreyre (propriété et parc)	Sadirac
a86	Maison au lieu-dit Grand Champ	Saint-Léon
a87	Ferme au Canton	Saint-Léon
a88	Propriété au lieu-dit Gastineau (propriété et parc)	Saint-Léon
a89	Château de Canadonne (propriété et parc)	Saint-Léon
a90	Château de la Goélane (propriété et parc)	Saint-Léon
a91	Demeure au lieu-dit le Tays (propriété et parc)	Saint-Léon
a92	Ensemble bâti au lieu-dit le Breuil	Saint-Léon
a93	Château dit Chateauneuf (propriété et parc)	Saint-Léon
a94	Château de Curton (propriété et parc)	La Sauve
a95	Château Les Dames de la Renardière (propriété et parc)	La Sauve
a96	Domaine de Jeanganne (propriété et parc)	La Sauve
a97	Ferme au lieu-dit Laurière (propriété et parc)	La Sauve
a98	Propriété au lieu-dit Cholet (propriété et parc)	La Sauve

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans les secteurs concernés fera l'objet d'une attention particulier des services de l'UDAP. Cet outil doit permettre de garantir une certaine intégration des évolutions du patrimoine dans son contexte urbain.

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BATI A PRESERVER :

Les bâtiments et formes urbaines remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille orange ou d'une hachure orange comportant un numéro spécifique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
    - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
    - Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
    - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
    - Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
    - Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.

REGLES SPECIFIQUES AU CHANGEMENT DE DESTINATION :

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

- 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

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

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.

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.).

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.

- Interdiction d'isoler le bâtiment par l'extérieur.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

REGLES RELATIVES AU PETIT PATRIMOINE LOCAL

Identifiant	Patrimoine	Commune
b1	Croix de carrefour	Créon
b2	Caveau	Créon
b3	Croix de carrefour	Créon
b4	Fontaine	Créon
b5	Mur	Créon
b6	Fontaine	Créon
b7	Puits	Créon
b8	Monument aux morts	Créon
b9	Croix de carrefour	Créon
b10	Croix de carrefour	Créon
b11	Puits	Créon
b12	Puits	Loupes
b13	Puits	Loupes
b14	Pont de la Soye	Madirac
b15	Puits	Saint-Léon

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans les secteurs concernés fera l'objet d'une attention particulier des services de l'UDAP. Cet outil doit permettre de garantir une certaine intégration des évolutions du patrimoine dans son contexte local.

REGLES GENERALES :

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou modifier un élément de patrimoine identifié en application du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable, conformément au Code de l'urbanisme.

Sauf contraintes techniques fortes liées à l'état de l'élément (désordres irréversibles dans les structures par exemple), il ne pourra être démoli.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BATI A PRESERVER :

Les bâtiments et formes urbaines remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille bleue un numéro spécifique, sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes, sans obérer pour autant les possibilités d'adaptation de ces constructions existantes aux usages contemporains :

- Les éléments architecturaux et les formes urbaines traditionnelles doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.
- Les travaux réalisés sur les éléments architecturaux ou sur un ou des bâtiments remarquables doivent :
    - Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales du ou des bâtiments, en veillant à l'amélioration des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité ;
    - Utiliser des matériaux et mettre en œuvre des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du ou des bâtiments ou de l'élément architectural ;
    - Traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ;
    - Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;
    - Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du ou des bâtiments un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.
- Si le ou les bâtiments ont fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.
- **Sauf indication spécifique, le changement de destination n'est pas autorisé.**

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER A PRESERVER

L'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme permet :

« 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 ».

L'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme permet :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. 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.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER REMARQUABLE A PRESERVER :

Les éléments naturels et paysagers remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes (hachures horizontales vertes foncées et vertes turquoise ou pointillés verts turquoise) :

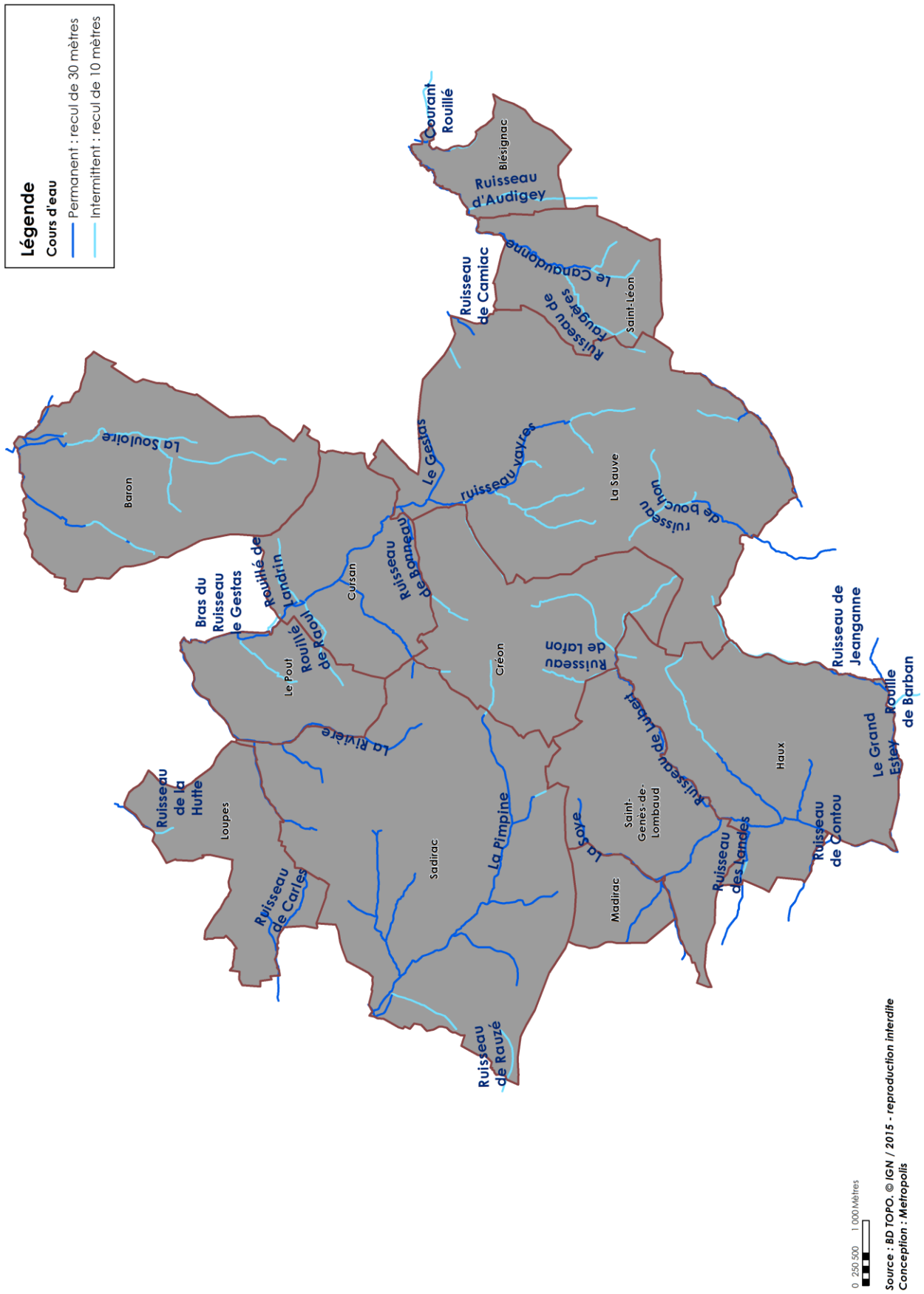
- Les coupes et abatages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente ;
- Seules les extensions des constructions existantes, les piscines et les annexes sont autorisées dans ces espaces.

Les ouvrages de transport d'électricité de RTE, (servitudes 14), traversent fréquemment des boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 ou L.151-19 du Code de l'urbanisme. Or la servitude d'utilité publique 14 relative aux ouvrages de RTE est notamment une servitude d'abattage d'arbres (article L.323-4 du Code de l'énergie) : « droit pour le concessionnaire de couper les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. »

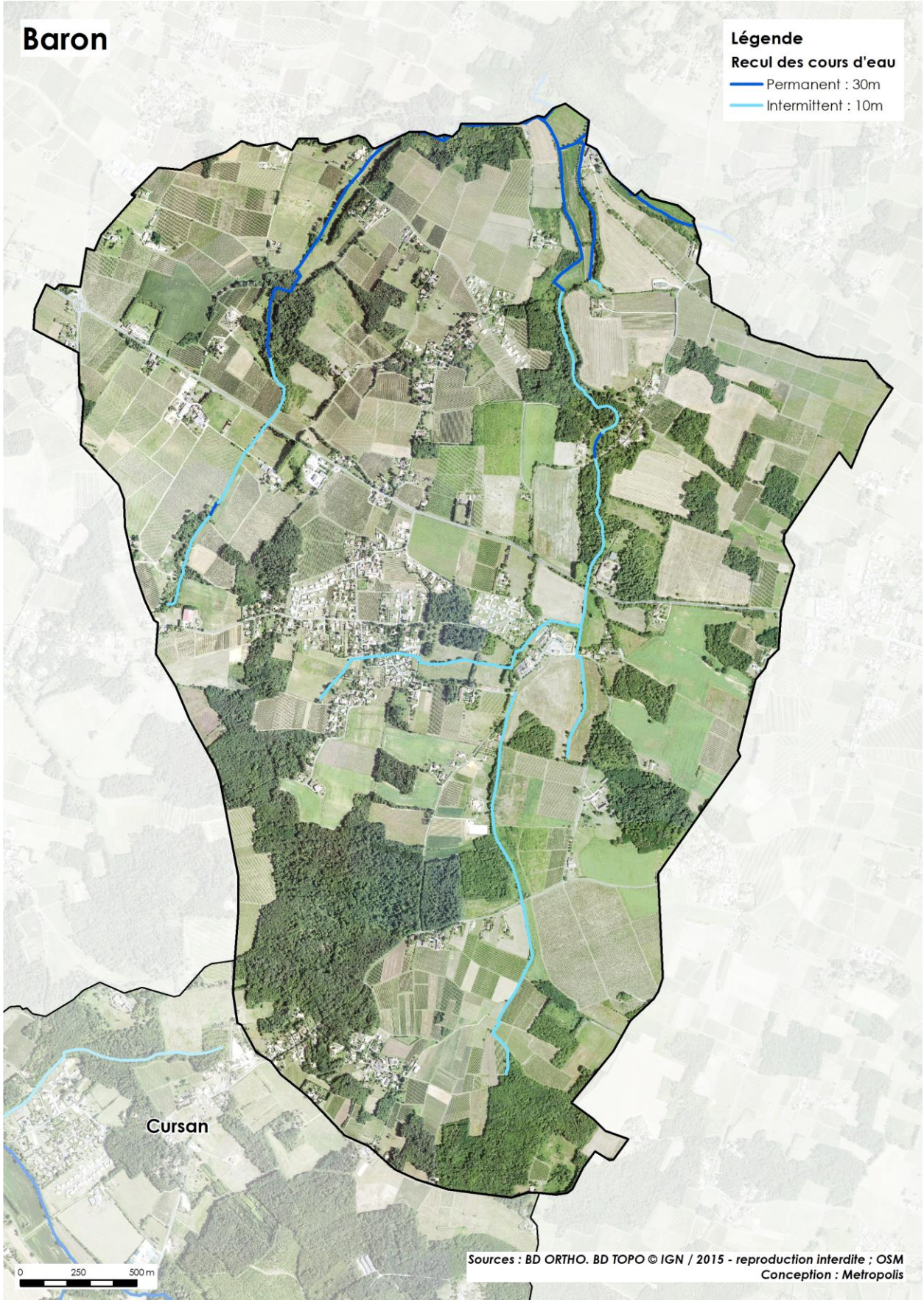
Au sein des boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 ou L.151.19 du Code de l'urbanisme que les activités de RTE de gestion de la végétation sont autorisées et les mesures de protection mentionnées (coupes et abatages interdits, compensation des suppressions, etc.) ne concernent pas RTE.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

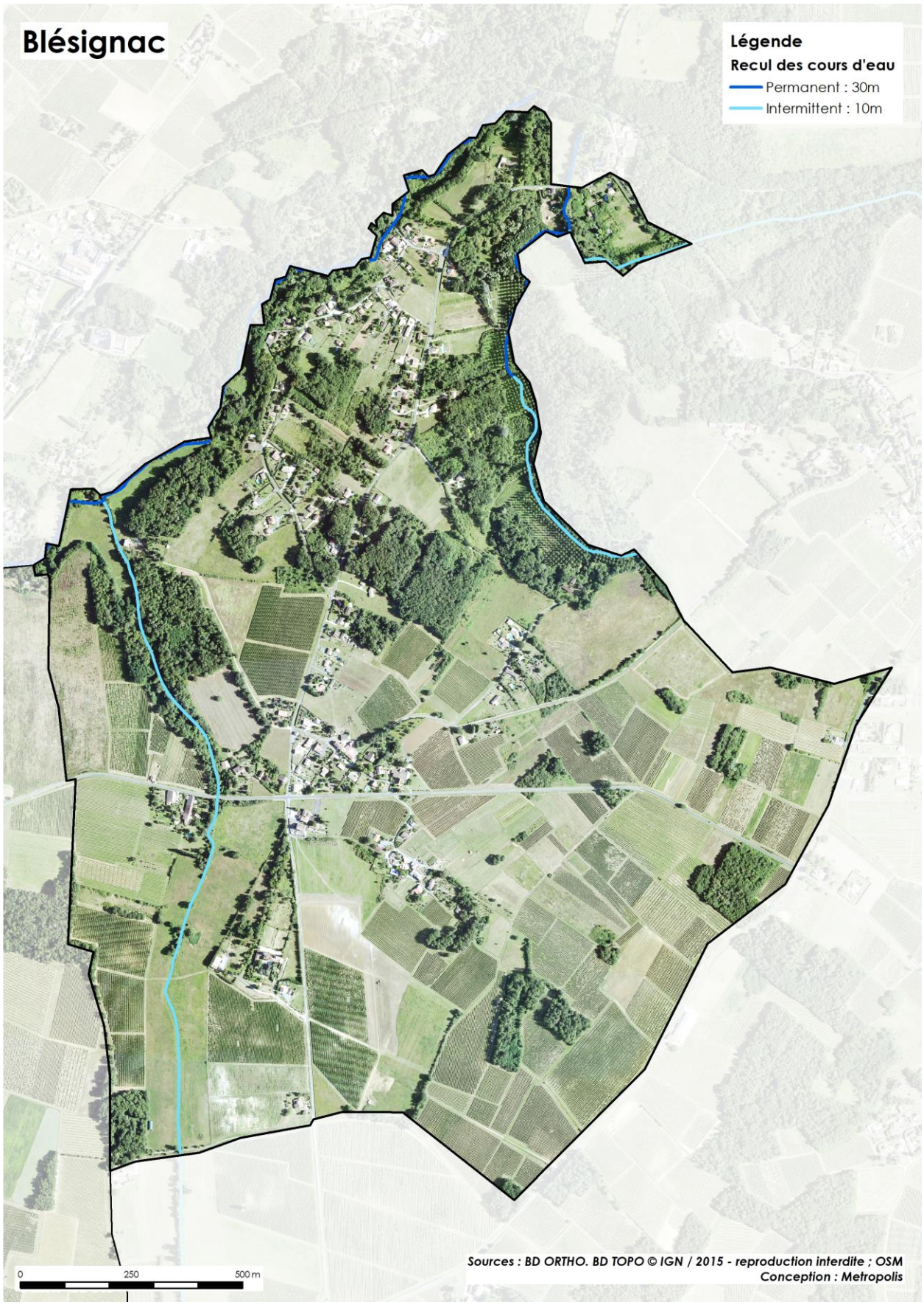
ANNEXE 3 : REPERAGE DES COURS D'EAU POUR LESQUELS S'APPLIQUENT DES REGLES DE RECUL



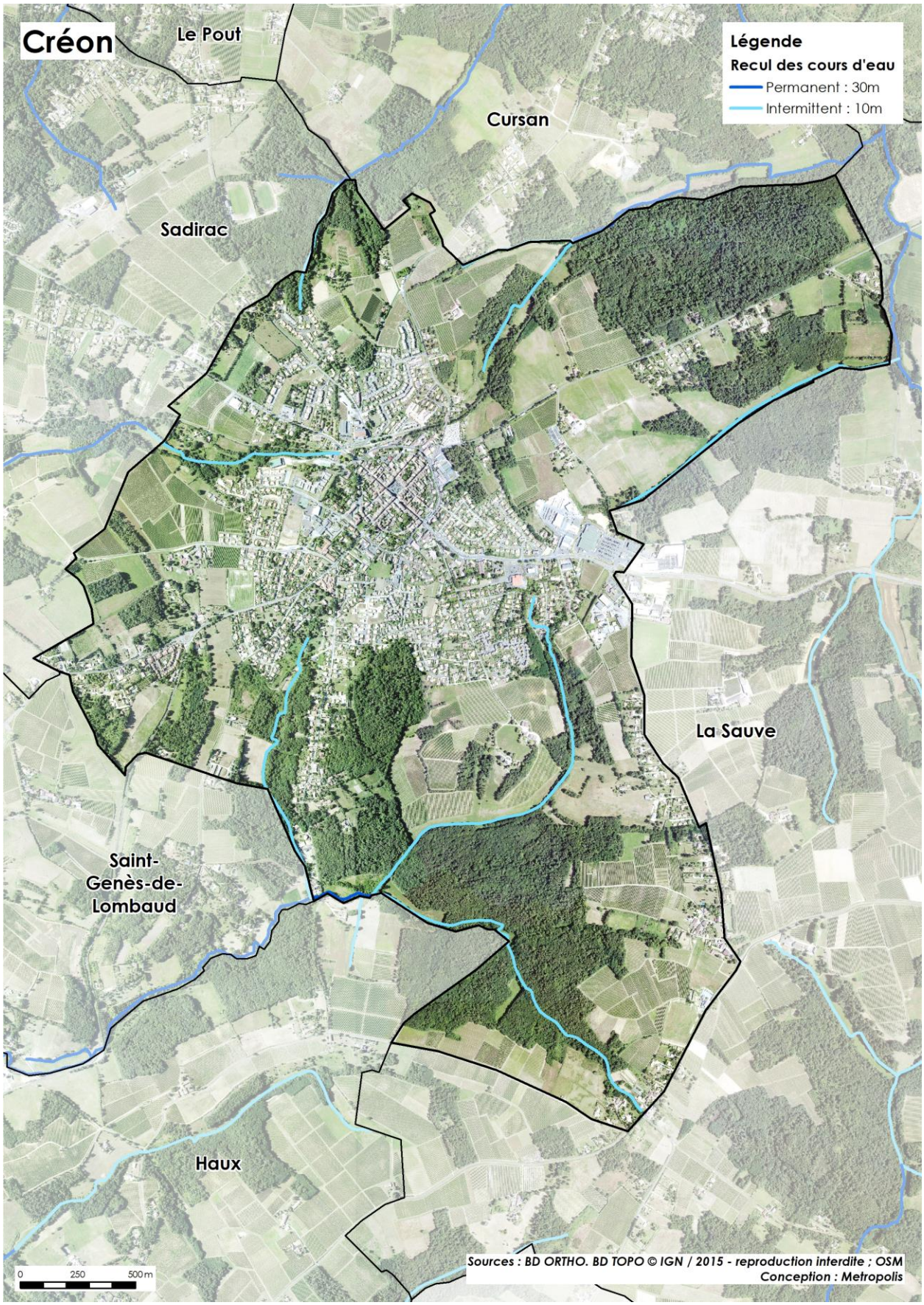
Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE



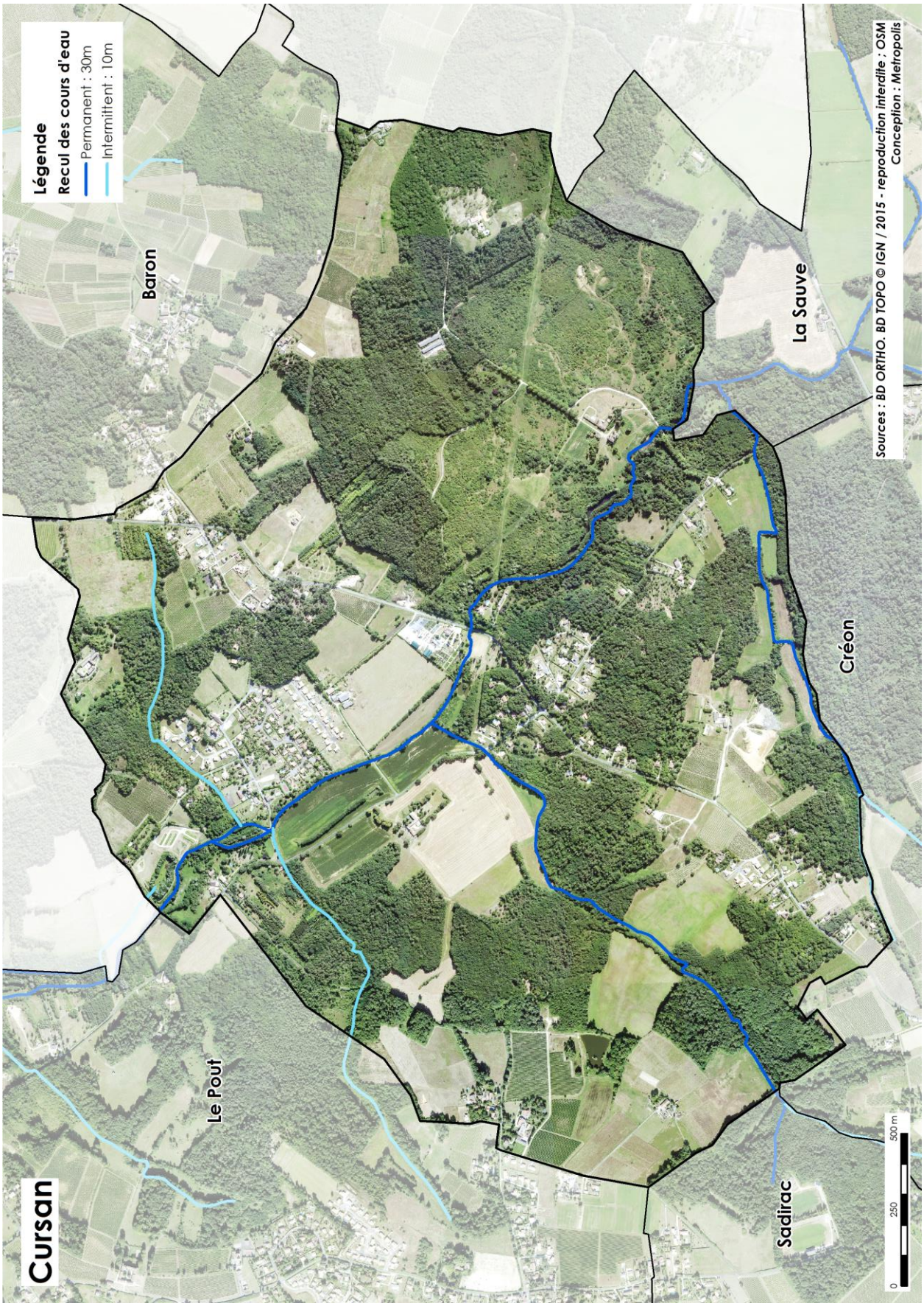
Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE



Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

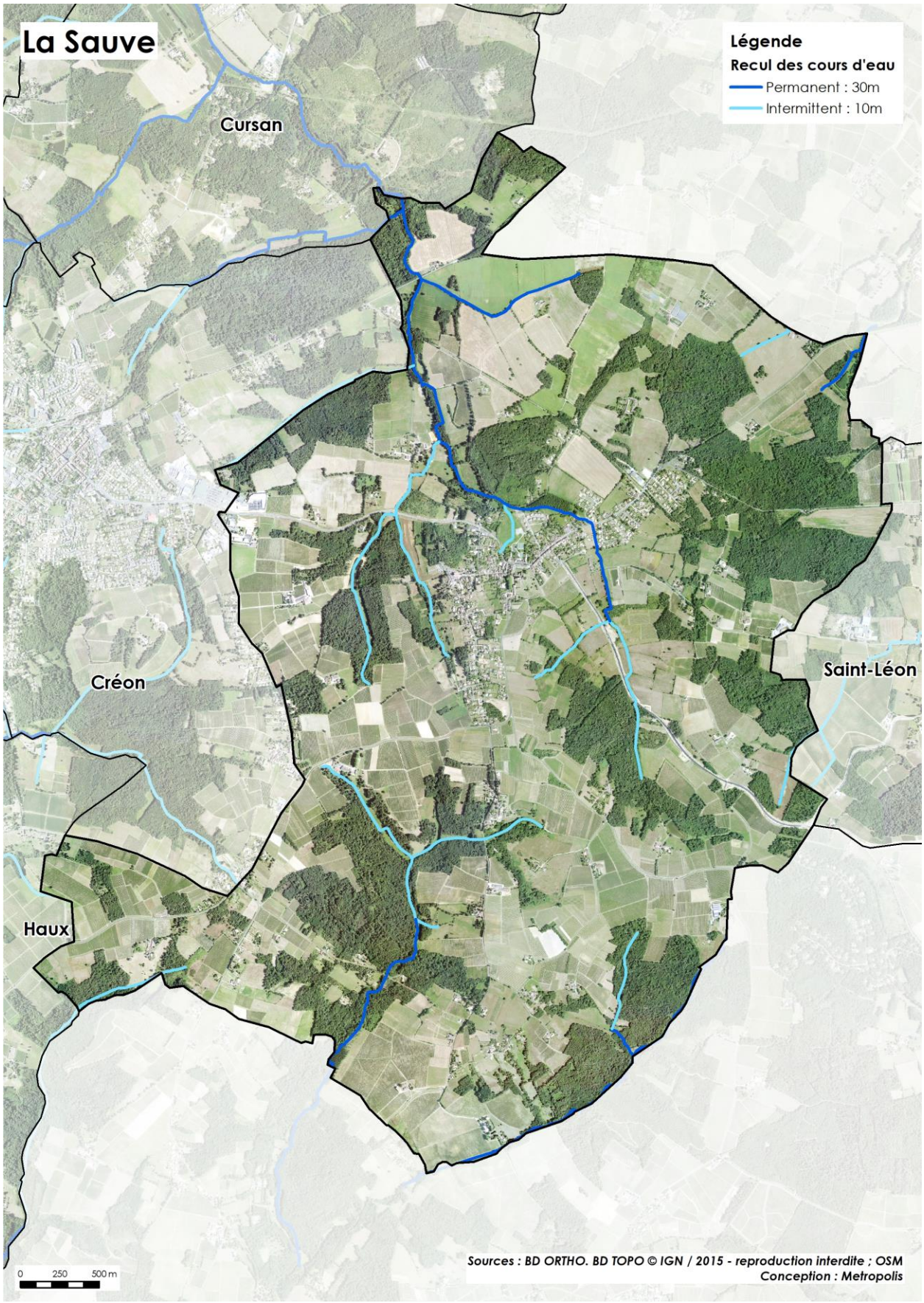


Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

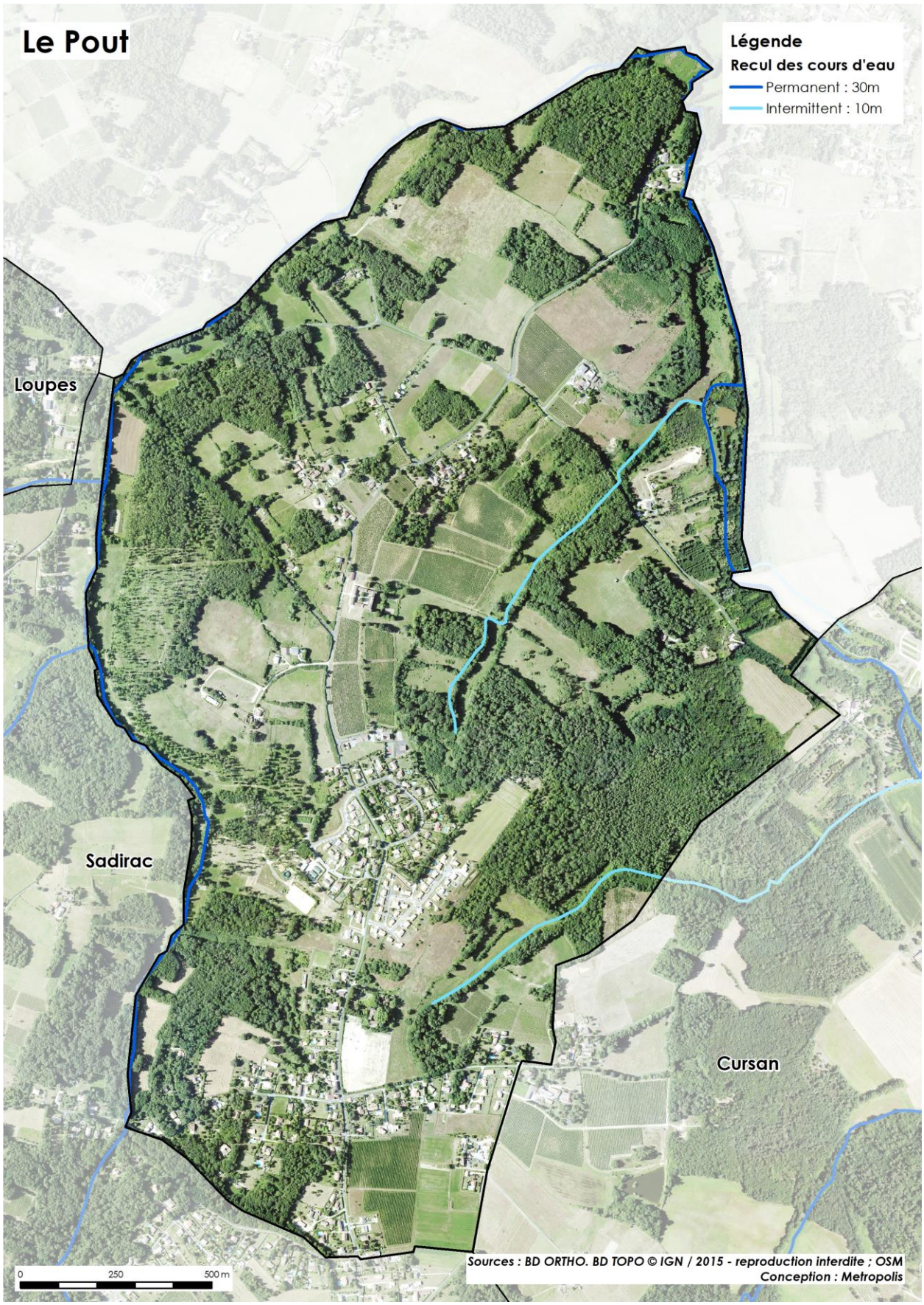


Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

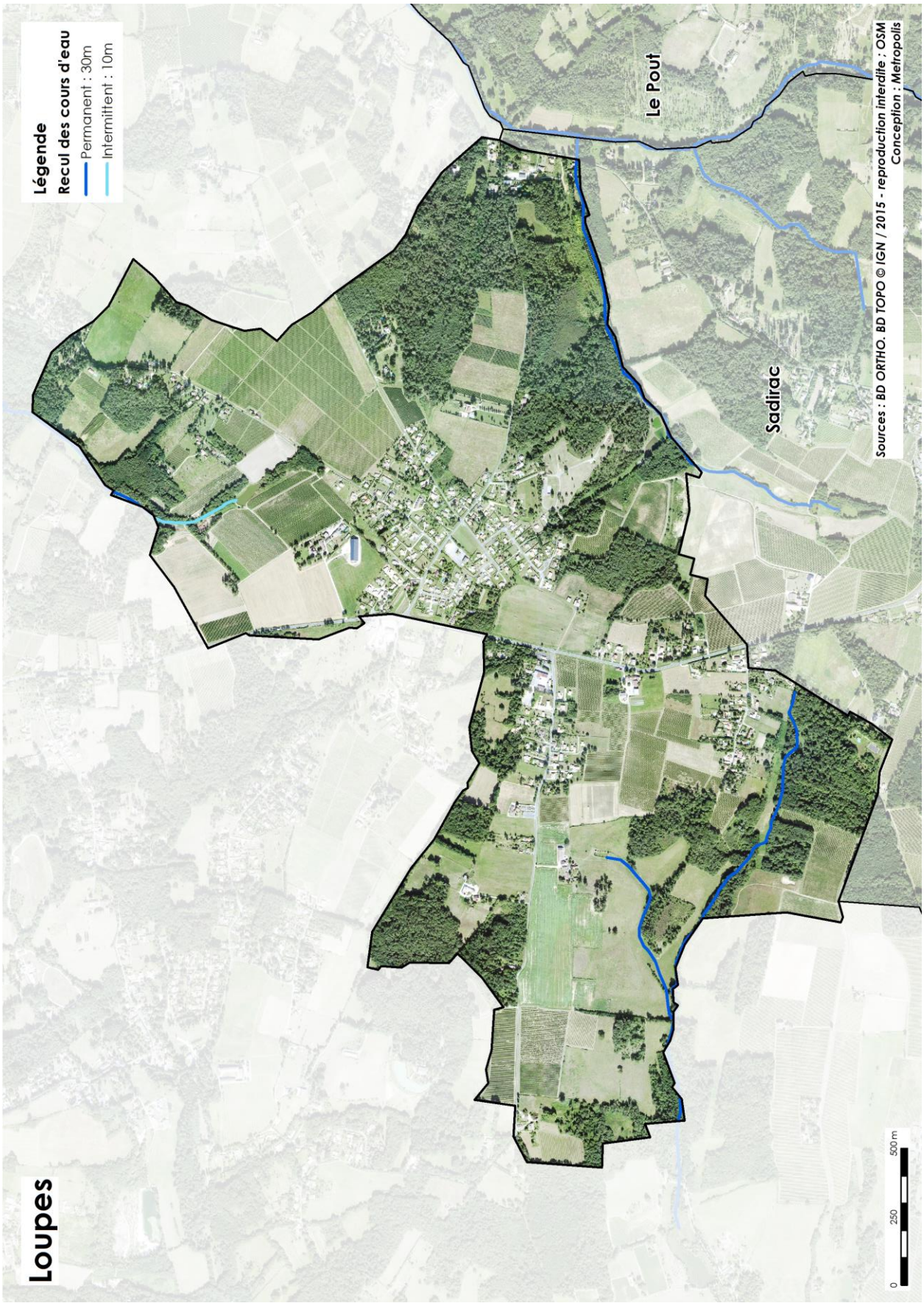
Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE



Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

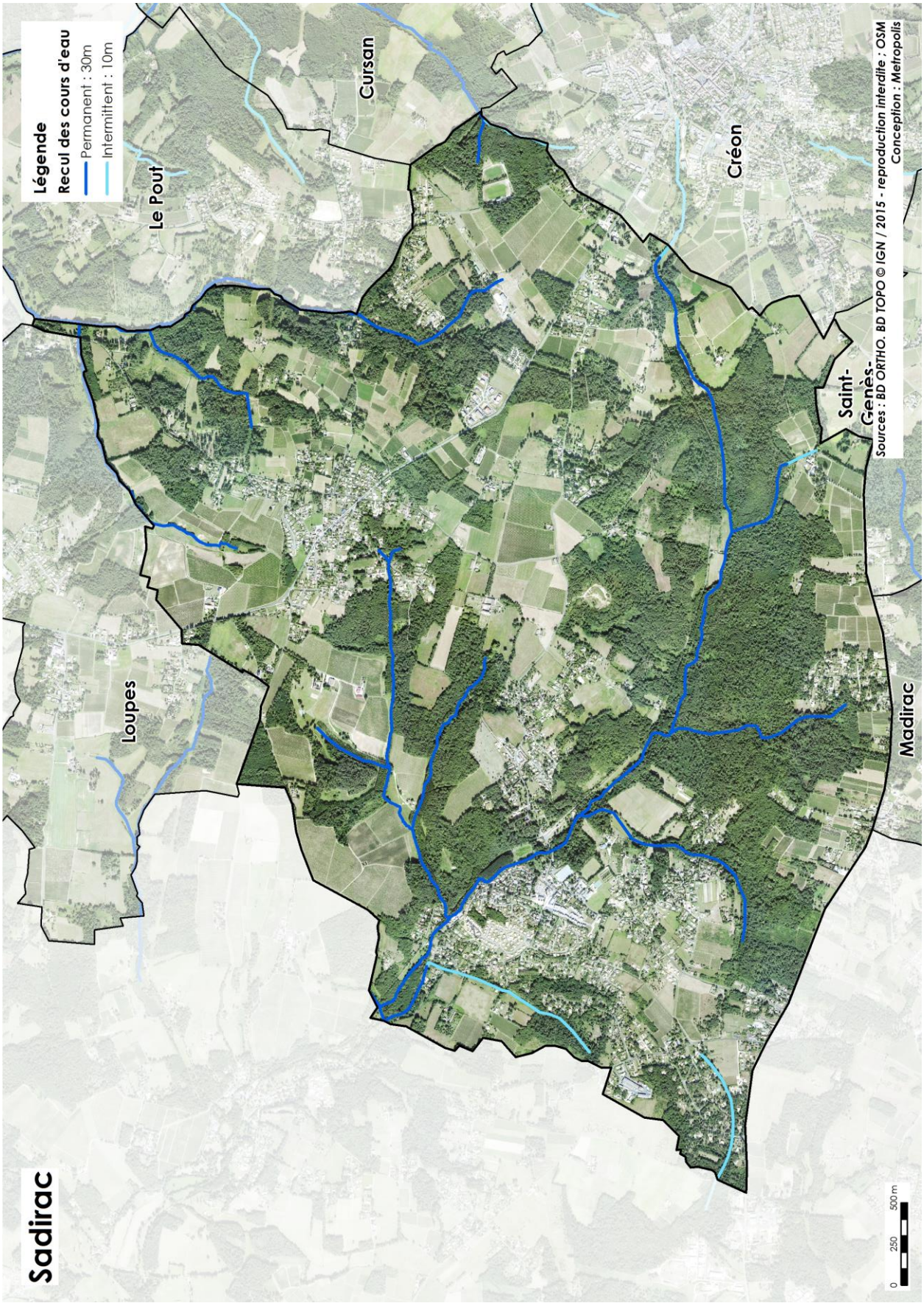


Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

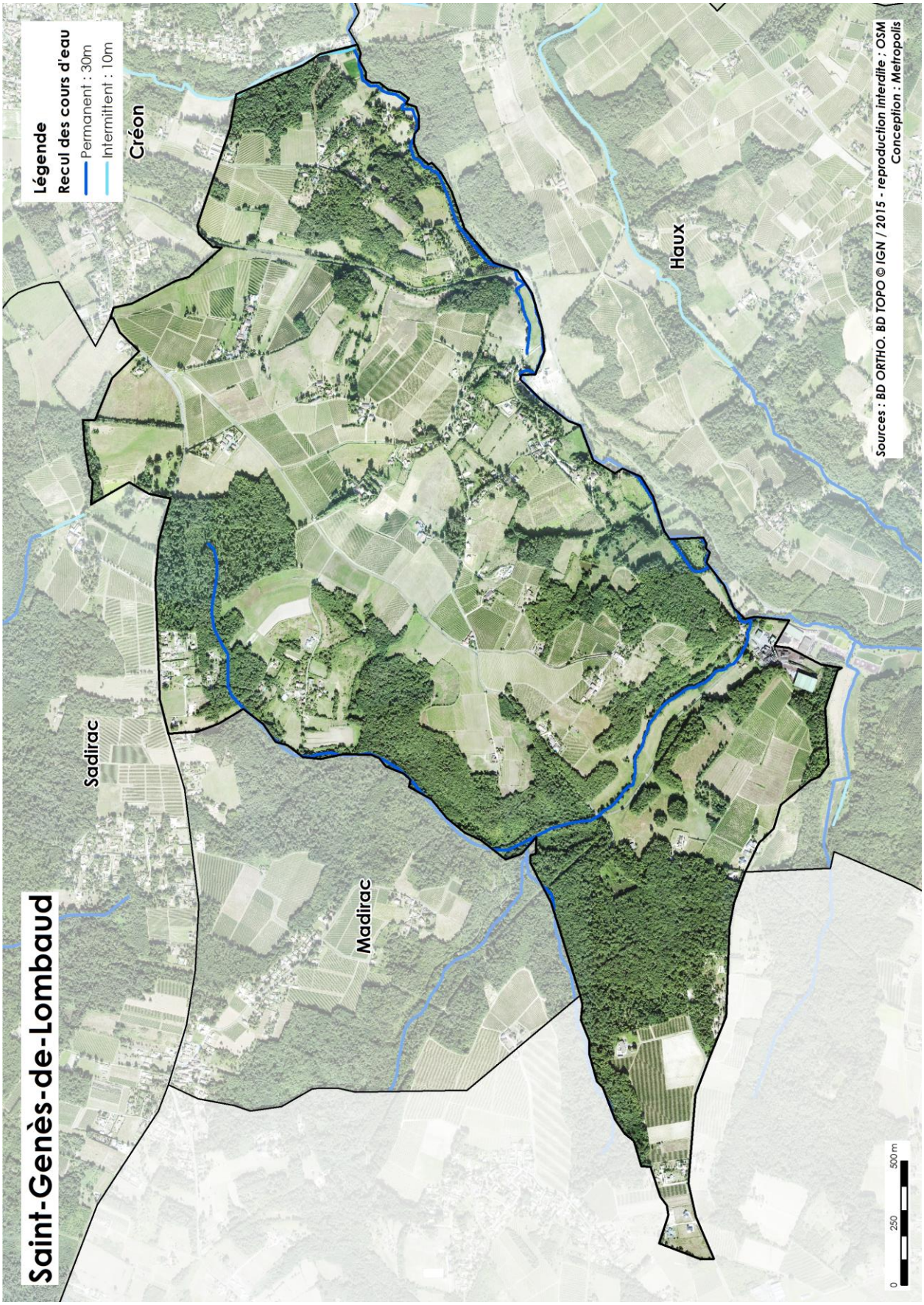


Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE



Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE



Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

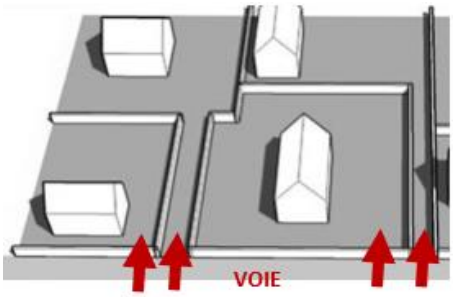
Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

ANNEXE 4 : LEXIQUE

ACCES

L'accès correspond au linéaire de façade du terrain (portail) ou à la limite de la construction (porche ou porte de garage), dit accès direct, ou de l'espace (bande d'accès ou servitude de passage), dit accès indirect, par lequel les véhicules motorisés pénètrent sur le terrain d'assiette du projet, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale. Tout terrain non accessible par un accès direct ou indirect n'est pas constructible.

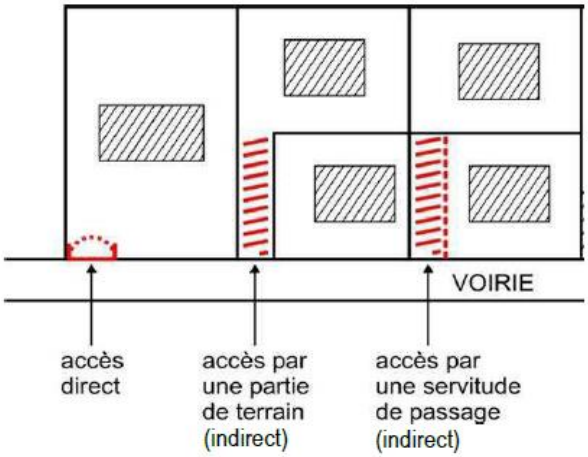


Un accès indirect ne peut pas être considéré comme une voie.

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

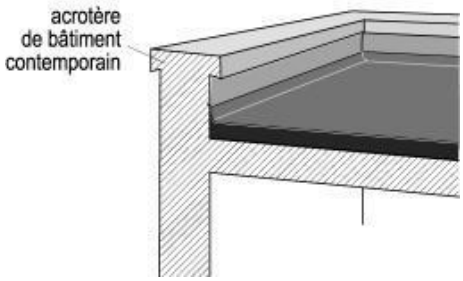
Dans tous les cas, qu'elle soit publique ou privée, une voie doit assurer les conditions d'aménagement qui garantissent la sécurité et la circulation des piétons et des véhicules et permettre la desserte des services publics. Ainsi, une voie comprend la chaussée ouverte à la circulation des véhicules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



Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

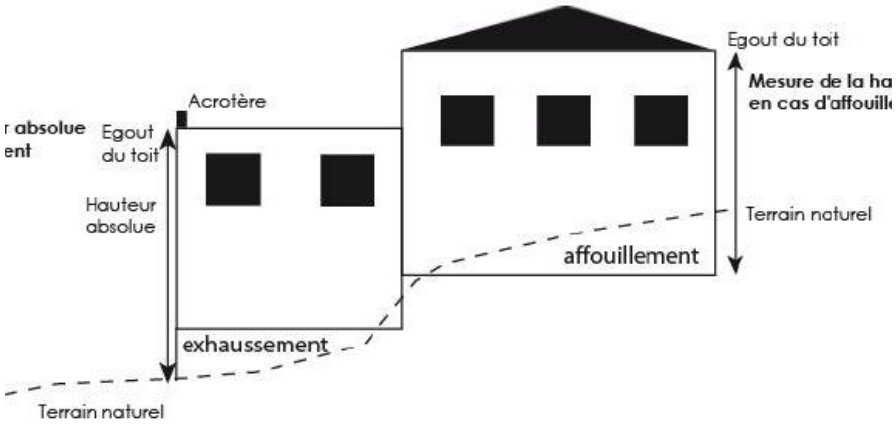
ACROTERE

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.



AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.



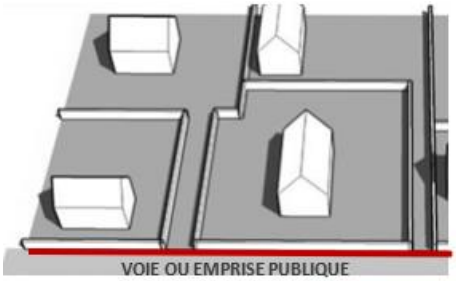
- Exhaussement = remblai
- Affouillement = déblai

AIRE DE STATIONNEMENT

Ensemble de places de stationnement

ALIGNEMENT

L'alignement correspond à la limite entre la voie ou l'emprise publique aux voies privées ouvertes à la circulation générale du public et la propriété privée.



Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

ALLEGE

Élément mural situé entre le niveau d'un plancher et l'appui d'une baie.

ANNEXES

- Aux constructions à usage d'habitation :

L'annexe constitue une construction accessoire et non une extension de la construction principale. De faible dimension par rapport à la construction principale, la construction annexe en est séparée matériellement (sauf piscines qui peuvent toucher la construction principale) et ne communique pas avec elle. La construction annexe a une affectation complémentaire de celle de la construction principale : garage, local de stockage de déchets, local à vélo, abri de jardin, local piscine. Il est réputé avoir la même destination que la construction principale. La construction annexe ne comporte qu'un rez-de-chaussée.

Constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. : bûcher, abri de jardin, garage, remise, pool-house, abri poubelles).

- Aux constructions autres que celles à usage d'habitation :

Les locaux annexes strictement nécessaires au bon fonctionnement de ces activités (bureaux) sont rattachés à cette destination.

Les annexes ont une surface de plancher inférieure ou égale à 20m².

ATTIQUE

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère.

ARBRE GRAND DEVELOPPEMENT

De plus de 15 m de haut à maturité, donc plantation à 8 m de tout élément important : immeuble, arbre de même taille,

ARBRE MOYEN DEVELOPPEMENT

Entre 8 m et 15 m de haut à maturité, donc plantation à 5 m de tout élément important : immeuble, arbre de même taille.

ARBRE DE HAUTE TIGE

La hauteur en dessous des premières branches est de 2,20m minimum pour l'arbre à grand développement et de 1,60 m pour l'arbre de moyen développement (hors conifère et arbre fastigié).

AU NU DES FACADES

Au raz de la façade, plan de référence (le plus souvent vertical) correspondant à la surface de parement fini d'un mur ou d'un ouvrage, abstraction faite des éléments techniques et/ou de modénatures, moulures, ornements divers qui viendraient en saillie sur ce nu.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

AUVENT

Petit toit en surplomb, en général à un seul pan, en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une baie

BANDE D'ACCES

Portion de terrain permettant l'accès à une ou plusieurs constructions en second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie ou une emprise publique.

BANDEAU

Moulure pleine en saillie au tracé horizontal, situé dans le plan de la façade et ne la couronnant pas (ce serait alors une corniche). C'est un élément à fois de décor et de protection de la façade qui limite le ruissellement de pluie sur celle-ci.

BANDE DE CONSTRUCTIBILITE (BANDE A / BANDE B)

Les règles d'implantation peuvent être déterminées en fonction de bandes d'implantation (bandes A et B).

Elles sont établies parallèlement à la limite de l'emprise publique ou de la voie existante ou projetée sur laquelle est réalisé l'accès principal à la construction.

Elles sont mesurées à compter de cette limite.

Une construction peut être implantée à cheval sur deux bandes d'implantation dès lors qu'elle respecte les règles de chacune d'elles.

CARAVANE

Est considéré comme caravane, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à donner aux bâtiments existants une destination différente de celle qu'ils avaient au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle destination visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

CONSTRUCTION À DESTINATION D'EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- D'exploitation agricole ;
- D'exploitation foncière.

Cette destination comprend :

- **Pour les exploitations agricoles** : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III, chapitre 1er du Code rural et de la pêche qui :
  - permettent notamment la culture (châssis, serres...) et/ou l'élevage des animaux, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation sur le site de l'exploitation.
  - comprennent également les centres équestres, haras, etc., dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle.
  - prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations.

Sont également comprises les évolutions et changements de destination des bâtiments existants, en vue de permettre des activités complémentaires aux activités agricoles.

- **Pour les exploitations forestières** : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité forestière, à savoir la production de bois, le prélèvement de produits sur la forêt vivante (liège, gommes…), voire la cueillette. L'exploitation forestière permet la gestion et l'entretien durable des ressources forestières et leur valorisation marchande, dans le cadre de la vente de produits bruts ou très peu transformés.

CONSTRUCTION À DESTINATION D'HABITATION

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- de logement ;
- d'hébergement.

- La sous-destination **logement** comprend les logements utilises 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. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilite à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

  Les seules différenciations règlementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l' article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

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 a cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme des 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'arrête, les gites sont considérés comme des meublés de tourisme.
- La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement a vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières a vocation sociale …

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

  Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l'article 141 de la loi Egalite et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette disposition sera codifiée au premier alinéa de l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation.

CONSTRUCTION À DESTINATION DE COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- d'artisanat et commerce de détail ;
- de restauration ;
- de commerce de gros ;
- d'activités de services accueillant de la clientèle (voir définition) ;
- d'hébergement hôtelier et touristique ;
- de cinéma.

- 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 commandes par voie télématique, ou organises 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…

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager...). Toutefois, les auteurs du PLU disposent d'un outil supplémentaire : ils sont habilités par l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, sous certaines conditions, à identifier et délimiter les quartiers, ilots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

- 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 salaries 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 a 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 a toutes les constructions ou s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin…) ainsi que d'une manière générale a toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies a 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 a vocations touristiques :

  1. les résidences de tourisme,
  2. les villages résidentiels de tourisme ;
  3. 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.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

CONSTRUCTION À DESTINATION D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLIC

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés ;
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- salle d'art et de spectacle ;
- équipements sportifs ;
- autres équipements recevant du public.

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maitrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou règlementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine…), réalisation de la construction sur le domaine public ou prive de l'Etat, d'une collectivité locale ou assimilée...

CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- industrie ;
- entrepôts ;
- bureau ;
- centre de congrès et d'exposition.

  - 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 modifie par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 aout 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, les zéniths …

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Il s'agit des constructions existantes à la date de publication du plan local d'urbanisme ou des constructions pour lesquelles une autorisation de construire a été délivrée avant cette date.

CONTIGUE

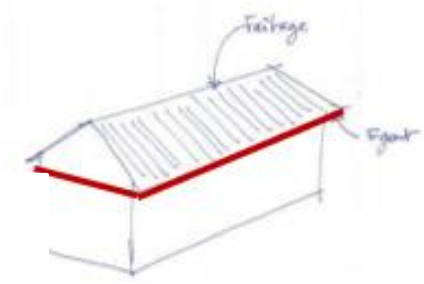
Est contiguë une construction qui touche une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

CORNICHE

Forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade et sur laquelle sont souvent établis les chéneaux.

EGOUT DU TOIT

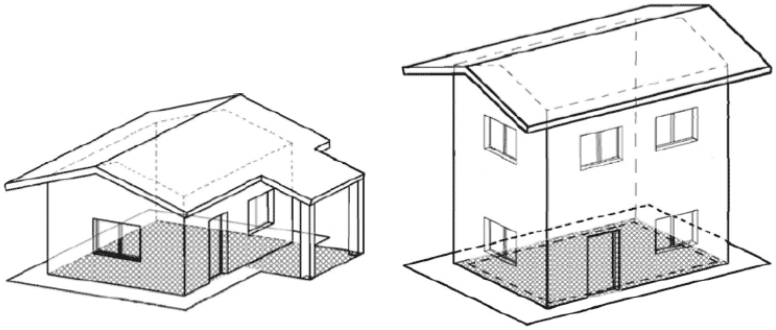
Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau. Pour le Mansart l'égout est au bas du brisi.



ELEMENTS BATIS A PROTEGER

Articles L.151-19, L.151-23 et L.151-25 du code de l'urbanisme.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS



L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines, les plages et abords des bassins de piscine qui n'imperméabilisent pas le sol et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

EMPRISE D'UNE VOIE

C'est l'assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

EMPRISE PUBLIQUE

Constitue une emprise publique, un espace existant ou à créer, ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

ESPACE COMMUN

C'est un espace dont l'utilisation est commune aux habitants d'un ensemble d'habitations (lotissement par exemple). Il est réservé aux piétons et peut être aménagé de plusieurs façons : espaces verts, aires de jeux ou de sport, squares, places, cheminements doux ainsi que les emprises plantées, connexes à la voirie (telles que noues, terre-pleins).

ESPACE EN PLEINE TERRE

Les espaces en 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 composée de matériaux drainants non étanches.

Sont considérées comme non constitutives d'espaces en pleine terre : les emprises artificielles des bandes d'accès et des servitudes de passage, les surfaces dédiées à l'aménagement d'aires de stationnement, les espaces nécessaires à la construction de bassins à fond étanche, de piscines, de fosses d'assainissement individuel (à l'exclusion des aménagements nécessaires à l'épandage en sortie de fosse). Sont admis comme espaces en pleine terre les dispositifs d'arrosage enterré et les aménagements réalisés sur des constructions existantes destinés à assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ESPACE LIBRE

Il s'agit des espaces non bâtis. Par extension, ils se calculent en déduisant de la surface du terrain l'emprise au sol des constructions.

ENSEMBLE OU GROUPE D'HABITATION

Groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

EXISTANT

Existant à la date d'approbation du PLUi ou accordé par une autorisation d'urbanisme à la date d'approbation du PLUi

EXTENSION

Travaux sur une construction existante qui génèrent une augmentation de l'emprise au sol, accolée et dans le prolongement de la construction existante.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

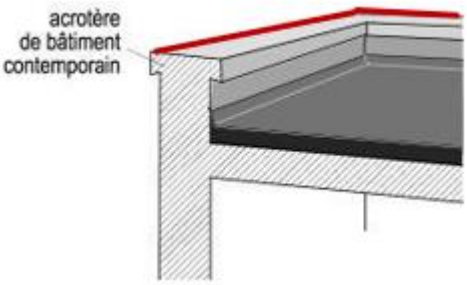
FACADE DE TERRAIN

Il s'agit de la limite séparative qui longe la voie d'accès ou la voie de desserte.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

HAUTEUR ABSOLUE

Il s'agit de la hauteur maximale du bâtiment au faîtage, édicules et/ou constructions technique comprises.

HEBERGEMENT HOTELIER

Cette destination comprend tout mode d'hébergement relevant de l'application du livre III du Code du tourisme, notamment les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme, les gîtes, les établissements hôteliers de plein air de type camping et parc résidentiel de loisirs. Sont aussi concernées les fermes auberges, salles de réception, etc...

Relèvent également de cette destination, les résidences services dès lors que les critères suivants sont exhaustivement et cumulativement respectés :

- un hébergement à caractère temporaire,
- un minimum d'espaces communs propres aux hôtels non laissés à la libre disposition de ses occupants (restauration, blanchisserie, accueil).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

ÎLOT

Ensemble de parcelles contigües délimité par un certain nombre de rues ou de voies, qui en définissent en même temps la forme. Il existe ainsi des îlots réguliers et irréguliers dont l'assemblage influe fortement sur la forme urbaine. Il s'agit en réalité d'une figure ancienne (l'insula de la Rome antique) et importante, dont le dessin, les dimensions, la division interne en parcelles et l'occupation construite et non construite ont des incidences considérables sur l'habitabilité des quartiers.

IMPERMEABILISATION DU SOL

Désigne le recouvrement permanent d'un terrain et de son sol par un matériau artificiel imperméable (asphalte ou béton, par exemple), notamment lors de la construction de bâtiments et de routes.

Au sein d'un espace urbanisé, sont considérées comme des surfaces imperméables les emprises bâties des tissus urbains, les emprises couvertes, la voirie et les parkings.

Inversement les surfaces perméables incluent l'ensemble des espaces couverts par de la végétation, à savoir les zones boisées, les espaces verts artificialisés non agricoles (jardins privés, parcs, délaissés de voirie…), les espaces cultivés ainsi que les sols nus (chantiers, carrières...) et les surfaces en eau.

Les toitures végétalisées peuvent être considérées comme espace perméable à la condition qu'elles disposent d'un minimum de 60cm de pleine terre.

Sont considérées comme non constitutives d'espaces en pleine terre : les emprises artificielles des bandes d'accès et des servitudes de passage, les surfaces dédiées à l'aménagement d'aires de stationnement, les espaces nécessaires à la construction de bassins à fond étanche, de piscines, de fosses d'assainissement individuel (à l'exclusion des aménagements nécessaires à l'épandage en sortie de fosse). Sont admis comme espaces en pleine terre les dispositifs d'arrosage enterré et les aménagements réalisés sur des constructions existantes destinés à assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

IMPASSE

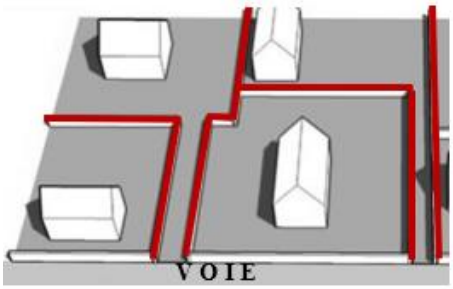
Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

LINTEAU

Élément monolithe qui ferme le haut d'une baie et soutient la maçonnerie au-dessus de l'ouverture.

LIMITES SEPARATIVES

Il s'agit des lignes constituées par le périmètre du terrain d'assiette du projet, qui n'est pas un alignement. Elles sont de deux types : les limites latérales et les limites de fond de parcelle ou de terrain.

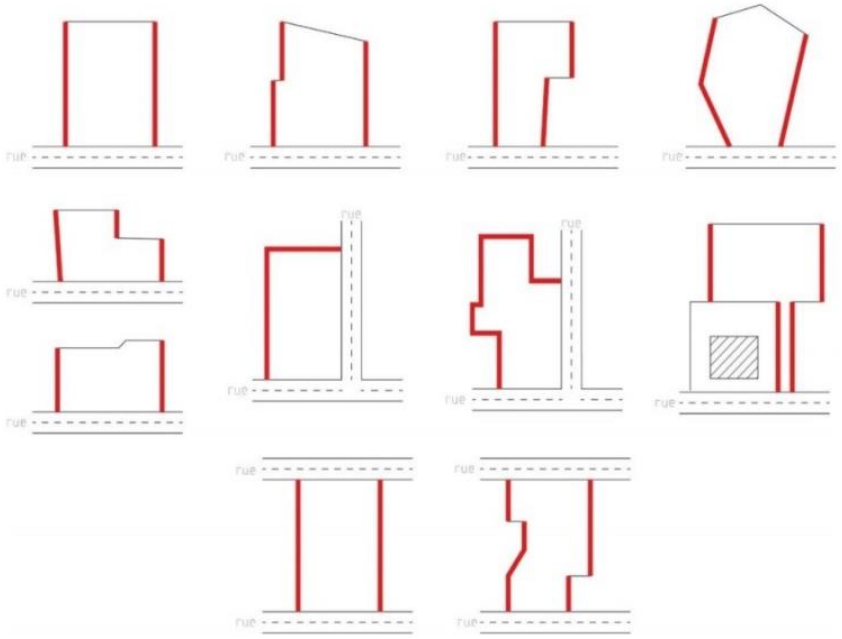


Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

LIMITES SEPARATIVES LATERALES

Une limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie

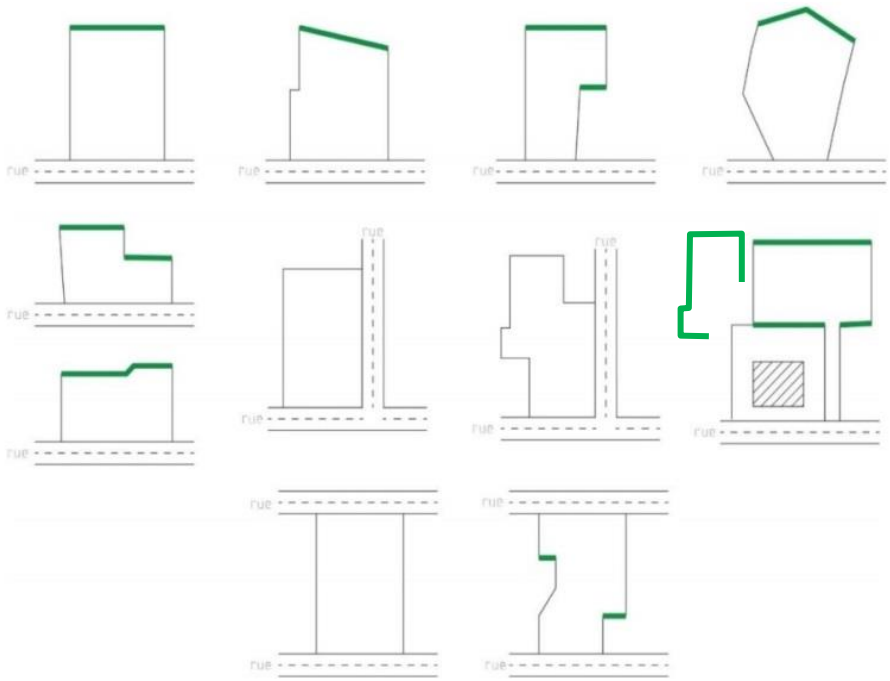
Limites séparatives latérales :



LIMITES DE FOND DE PARCELLE

La limite de fond de parcelle (ou de fond de terrain) correspond à la limite entre le terrain d'assiette de la construction et le ou les terrains contigus, elle est opposée à la voie.

Limites séparatives de fond de terrain :



Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement, toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus d'un le nombre de lot ou de construction, issu de ladite opération

Constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

MATERIAUX BIOSOURCES

Un matériau biosourcé est défini par l'arrêté du 19 novembre 2012, relatif au contenu et conditions d'attribution du label « bâtiment biosourcé », pris en application du décret n° 2012-518 du 19 avril 2012 relatif au label « bâtiment biosourcé ». Cet arrêté précise que l'on entend par :

- biomasse : une matière d'origine biologique, à l'exception des matières de formation géologique ou fossile ;
- matière biosourcée : une matière issue de la biomasse végétale ou animale pouvant être utilisée comme matière première dans des produits de construction et de décoration, de mobilier fixe et comme matériau de construction dans un bâtiment.

C'est cette définition qui prévaut pour l'application des dispositions de l'article R. 111-6-2 et R. 111-50 du code de l'urbanisme.

NIVEAU

Espace situé entre un plancher et le plafond qui lui est immédiatement supérieur et qui se compte sur une même verticale.

OPERATION D'ENSEMBLE ou OPERATIONS GROUPEES

Toute opération ayant pour objet ou pour effet de porter à plus de 2 le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine...

PIGNON

Mur extérieur dont les contours épousent la forme des pentes d'un comble, pour opposition aux murs gouttereaux situés sous les égouts des pans de toiture.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux.

Constructions et installations destinées au bon fonctionnement des services urbains (transport, eau, assainissement, déchets, énergies, communication...).

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

REHABILITATION

La réhabilitation consiste à remettre en bon état d'usage une construction en adoptant diverses techniques : consolidation, nettoyage, changement ponctuel d'éléments vétustes, mise aux normes, *etc.* Des travaux de modification de distribution intérieure peuvent être réalisés de même que des démolitions ponctuelles. Au-delà d'un certain seuil de travaux, défini dans le règlement, les travaux de réhabilitation sur construction existante sont considérés comme de la reconstruction ou de la construction neuve. La réhabilitation diffère de la restauration dans la mesure où elle vise essentiellement l'usage de la construction et moins sa forme.

RESTAURATION

La restauration consiste à remettre en bon état une construction ancienne, en restant fidèle à ses dispositions architecturales. Toutefois, des modifications peuvent être apportées ponctuellement pour restituer certains éléments ponctuels ou pour en supprimer d'autres notamment lorsqu'ils portent atteinte à la conservation de la construction ancienne ou à sa qualité architecturale.

RIPISYLVE

Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.

SÉQUENCE URBAINE

Ensemble de constructions et d'éléments matériels et paysagers formant un tout d'une même composition ou d'un plan caractéristique. Les espaces urbains sont divisés en séquences pour être analysés, chaque séquence exprimant une configuration ou une typologie particulière, faites d'un ou plusieurs plans s'enchainant.

STATIONNEMENT (PLACE)

Place dédiée à l'emplacement d'un véhicule.

- Calcul pour une voiture : 25m² soit 5m X 2,5m² pour une place avec les dégagements, aire de retournement
- Calcul pour un vélo : 2 m²

SURELEVATION

Travaux réalisés sur une construction existante augmentant la hauteur.

SURFACE DE PLANCHER

S'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Une circulaire du 3 février 2012 (NOR DEVL1202266c) décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Envoyé en préfecture le 23/02/2023
Reçu en préfecture le 23/02/2023
Publié le
ID : 033-243301215-20230221-080223-DE

TERRAIN NATUREL

Niveau du terrain existant avant les travaux et avant exhaussement et affouillement.

La hauteur doit être calculée verticalement en tout point du terrain naturel avant travaux sauf dans le cas de sols créés artificiellement, tels que dévers ou surplomb, qui nécessiteront de se référer au niveau du sol tel qu'il existe dans l'environnement immédiat.

TOITURE

- Toiture terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux (inclinaison entre 2 et 7% maximum).

- Toiture à pente

Couverture qui comporte un ou plusieurs plans inclinés concourant à définir le volume externe visible de la construction.

- Toiture à la Mansart

Toiture dont chaque versant est formé de deux pans (le terrasson et le brisis) dont les pentes sont différentes, ce qui permet généralement d'établir un étage supplémentaire dans le volume du comble.

VOIRIE

La voie comprend non seulement la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules, mais aussi la partie de l'emprise réservée au passage des piétons.

Pour être considérée comme une voie de desserte, elle doit être utilisable par plusieurs propriétés et être ouverte au public ce qui suppose l'accord exprès ou tacite du ou des propriétaires.

UNITE FONCIERE

Terrain d'assiette du projet. Il s'agit de l'ilot de propriété constitué par la parcelle ou par l'ensemble des parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.