



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

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	16

2. ZONES URBAINES 20

2.1	Zones UA	22
2.2	Zones UAp	50
2.3	Zones UB	78
2.4	Zones UC	105
2.5	Zones UD	131
2.6	Zones UD.....	157
2.7	Zones UE.....	183
2.8	Zones UT.....	211
2.9	Zones UX	234
2.10	Zones UY.....	255

3. ZONES A URBANISER277

3.1	Zones 1AUE	279
3.2	Zones 1AU	301
3.4	Zones 2AU	325

4. ZONES AGRICOLES.....342

4.1	Zones A.....	344
-----	--------------	-----

5. ZONES NATURELLES.....372

5.1	Zones N.....	374
-----	--------------	-----

6. ANNEXES 402

Annexe 1 : Nuancier de couleurs	404
---------------------------------------	-----

Annexe 2 : Prescriptions relatives au patrimoine local.....	411
Annexe 3 : Repérage des cours d'eau pour lesquels s'appliquent des règles de recul	422
Annexe 4 : Lexique.....	436

1. Dispositions générales

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 sans possibilité de nouvelle construction, uniquement des extensions des constructions existantes.
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.

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.

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.
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 naturels, 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.

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.

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

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											Extensions, ou dans la construction existante			
UD	Extensions et annexes											Extensions, ou dans la construction existante			
UDS	Extensions et annexes		Extensions, annexes et piscines de l'existant									Extensions, ou dans la construction existante			
UE / UEp			Si gardiennage, maintenance, logement de fonction ou logement d'urgence												
UT			Limité au gardiennage									Si liés à l'activité existante			
UX			Si gardiennage, maintenance, logement de fonction												
UY			Si gardiennage, maintenance, logement de fonction												
1AU															
1AUb															
1AUc															
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												
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				
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

1.5 REcul DES CONSTRUCTIONS HORS AGGLOMERATION LE LONG DES DEPARTEMENTALES

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.

		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	15 mètres	10 mètres		

	• D13 au nord de la RD671 • D13E4 • D119 • D140 • 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	<u>Avis conforme nécessaire</u> du Centre Routier Départemental du Libournais lors des demandes d'autorisation d'accès Urbanisation Linéaire <u>très fortement déconseillée</u> (compatibles avec l'article L.101-2 de code de l'Urbanisme)		

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.

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.

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 :

- L'exploitation agricole et forestière.
- 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 dépôts de véhicules supérieurs à 10 unités et les garages collectifs de caravanes.
- 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 de hauteur supérieure à deux mètres.
- Dans les zones UA indicées « i » (zones inondables), toutes constructions nouvelles et extensions sont interdites.

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

- La démolition de bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage, sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre.
- Toute intention de démolition d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 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 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.
- 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 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 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 et/ou d'artisanat, 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.

1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

Servitude de mixite sociale

Les opérations comportant 6 logements et plus devront comporter au minimum un tiers 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.

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

	<u>REGLES</u>
Recul par rapport aux voies publiques et privées, et aux emprises publiques	• 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.
Retrait par rapport aux limites séparatives	• Soit sur les limites séparatives (latérale et de fond de parcelle) (R=0), • Soit sur au moins une limite séparative (latérale et de fond de parcelle) (R=0) ; 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 1,50 mètres à Créon, Haux, La Sauve et Sadirac et 3m pour les autres communes. 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.

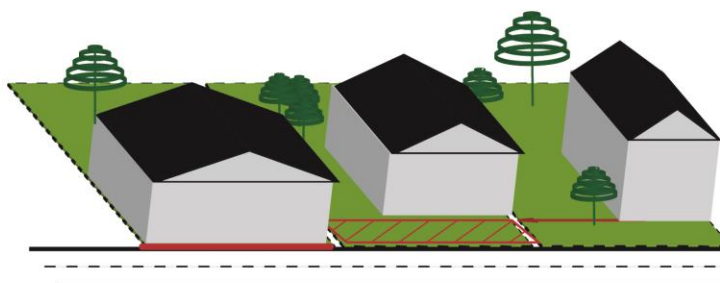
	Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 375 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).
Recul entre constructions sur une même unité foncière	Non réglementé.
Emprise au sol	Non réglementé.
Hauteur des constructions	Sur l'ensemble des zones UA la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit. La hauteur absolue des constructions annexes isolées des constructions principales, mesurée du sol naturel, ne peut excéder 3 mètres.
Emprise en pleine terre	Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière. Non réglementée.

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.

Recul par rapport aux voies et emprises publiques

Alignement

Recul de la construction voisine

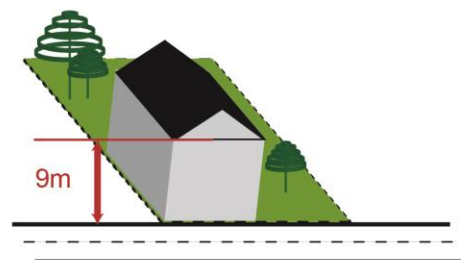
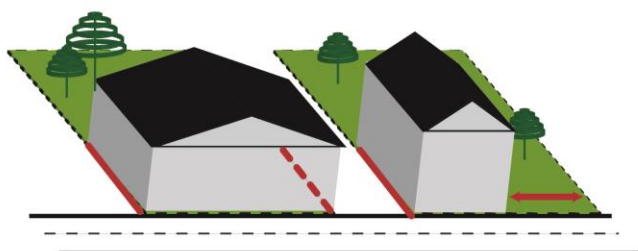


Recul par rapport aux limites séparatives

Hauteur des constructions

Sur les limites séparatives

Sur au moins une limite séparative



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 :**

- 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 ;
- en vue de mettre en valeur un patrimoine existant ;
- 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.

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

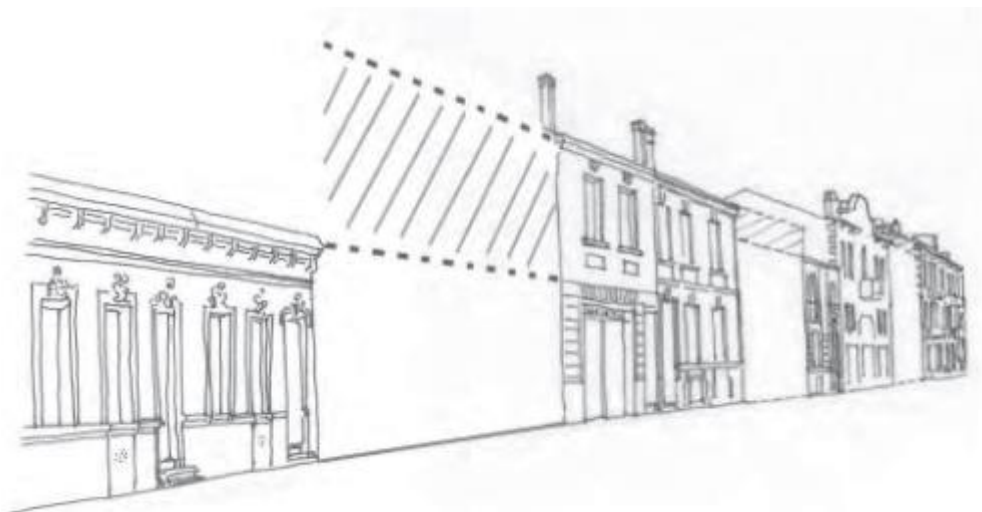
- **Les extensions des constructions principales et les annexes isolées** peuvent être implantées soit en retrait (retrait de la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres), soit en limite séparative.
- **Les exceptions :** la règle de retrait par rapport aux limites séparatives ne s'applique 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 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.

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

- 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 $H \leq D$.
- 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. 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).

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 innovants visant une haute performance environnementale sont autorisés. L'utilisation de matériaux biosourcés est vivement recommandée.

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).

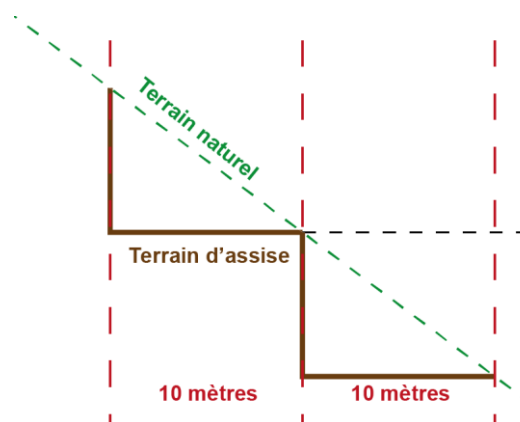
Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention L.151-19 et en périmètre de monuments historique, les implantations de panneaux solaires et photovoltaïques visibles depuis l'espace public ou en covisibilité avec le monument ou le bâtiment classé sont proscrites.

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.

- Pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- Pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres.

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.



Les enrochements sont interdits.

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 ANCIENNES EXISTANTES (DATANT D'AVANT 1948)

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui 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.

La démolition d'un bâtiment antérieur à 1948 est interdite sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de périls irrémediables.

Traitement et rénovation des façades :

- Le dessin, les proportions, les dimensions, les matériaux et les baies des façades doivent s'adapter à l'architecture de la construction, au caractère des lieux et au paysage des façades environnantes.
- Les façades en pierre appareillée ou en brique apparente doivent rester naturelles sans adjonction de peintures, films, résines et hydrofuges. La restauration des façades de pierre de taille est réalisée par nettoyage et lessivage à l'eau douce et si nécessaire par le remplacement des pierres altérées. Les remplacements doivent être effectués avec des pierres d'une épaisseur de 15 cm minimum, de même type et nature. Le rejointoiement est réalisé avec un mortier de chaux aérienne et sable de la région.
- Les enduits peuvent être utilisés uniquement dans le cas où ils sont adaptés à l'architecture et aux matériaux de la construction. Leur finition doit être talochée, fine ou lissée. Les enduits écrasés, gresés, grattés sont interdits. Les enduits et joints au ciment sont interdits, ainsi que les enduits monocouches et les peintures sur enduits traditionnels. L'enduit vient mourir sur les pierres d'angles, au même nu, sans aucune saillie. Les angles sont dressés sans baguette. Le moellon apparent est interdit en façade, sauf s'il existait dès l'origine. Il est alors réalisé à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joints creux ni saillies.
- Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.
- Le placage de pierre est interdit.
- Les parements de pierre doivent avoir au moins 8 cm d'épaisseur et 20 cm pour les harpages et chaînes d'angles, bandeaux, claveaux et encadrement de baies. Les pierres d'angle doivent être moulurées ou en feuillure afin d'effacer les raccords des pierres de parements.
- Sont interdits tous les matériaux de caractère précaire, les imitations de matériaux ainsi que l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
- Les bardages en bois en pose horizontale ou plaques, métal ou plastique sont interdits, ainsi que les enduits recouvrant des matériaux destinés à rester apparents (pierre, moellons...).

- Seul le bardage bois, à lames verticales larges à recouvrement ou à arrête et joint vif, est autorisé en fermeture de façade sur les bâtiments agricoles ou annexes.
- La pose d'une isolation extérieure est interdite, afin de ne pas dénaturer la façade d'origine.
- Dans le cas de restauration, les ornements existants sont conservés ou restitués.
- Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'œil de bœuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges.
- Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne reçoivent un encadrement, et appui ou seuil, en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les linteaux en bois sont autorisés en fonction de la nature de la construction (bâtiment agricole ou dépendance). Les châssis sont posés en feuillure.
- Cas particulier : d'autres dispositions en termes de matériaux et de percements de façade peuvent également être autorisés, dans le cadre 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.

➤ **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.
- Au titre de l'application de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, les devantures de magasins seront conservées et traitées dans le respect de la composition générale de la façade.

➤ **Traitement et rénovation des toitures :**

- La toiture (sa forme, ses pentes et les matériaux utilisés) doit s'adapter à l'architecture de la construction au caractère des lieux et au paysage des toitures environnantes.
- Les pentes de toitures doivent être adaptées au matériau utilisé pour la couverture.
- Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture. Les faîtes principaux seront parallèles à l'axe des voies.
- Les couvertures existantes doivent être conservées, y compris les génoises, corniches et épis de faîtage. Les matériaux d'origine doivent être conservés ou restitués lorsqu'ils ont disparu.
- Les toitures des immeubles sont réalisées en tuiles canal de tons mélangés (deux tons minimum)
- L'utilisation d'autres matériaux de couverture (ardoise, zinc, cuivre, verrière, tuiles mécaniques...) pourra éventuellement être autorisée, si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.

- Tous les accidents de toiture : faîtage, rives, arêtières, solins...doivent être réalisés en mortier de chaux
- L'utilisation d'autres matériaux de couverture (tuiles losangées, zinc, cuivre, verre...) est autorisée, si celle-ci est d'origine ou si elle est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.
- Les accessoires d'étanchéité et d'évacuation des eaux pluviales (solins, chéneaux, gouttières, dauphins...) doivent être adaptés à la forme et à l'architecture des toits
- Les gouttières et descentes d'eau sont en zinc.
- Les châssis de toit doivent avoir une surface inférieure à 0,80 m² et être réalisés dans le plan de la couverture. Ils ne comporteront pas de volet extérieur.
- Les lucarnes existantes doivent être entretenues, restaurées ou restituées avec soin, en respectant leur style propre.
- Les dispositifs techniques (ascenseurs, chaufferies...) et tous autres édicules en surcroît doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble. Ils ne doivent pas être en saillie des couvertures à versants sauf les conduits de cheminée. Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public
- Les dispositifs nécessaires à la sécurité des personnes accédant au toit doivent être conçus pour s'accorder à la composition d'ensemble. Les lisses en surcroît de la couverture visibles depuis l'espace public sont interdites.
- Les souches de cheminées anciennes doivent être remontées ou réparées avec les matériaux d'origine (pierre ou en maçonnerie enduite). Le chapeau de souche est constitué de tuiles canal, d'une plaque de tôle noire cintrée, ou d'une plaque de pierre.
- Les débords de toiture sont interdits en pignons. Sur les autres façades, les débords de toiture sont compris entre 25 et 30 cm. Les rives sont terminées par un bardelis en carreaux de terre cuite ou un rang de tuiles canal scellée. Les génoises et corniches sont faites en respectant les profils traditionnels ; l'emploi d'éléments préfabriqués est interdit.
- Pour le cas particulier des immeubles éclectiques ou d'architecture spécifique (architecture d'inspiration balnéaires, maisons à pan des bois, constructions en pignons sur rue), les débords de toiture sont conservés
- Les terrasses sur toiture ou "altanes" ne doivent pas être visibles depuis l'espace public

Les toitures-terrasses sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant et si elles ne sont pas visibles depuis le domaine public. 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.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

2.2.33 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EDIFIEES APRES 1948 ET AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les constructions nouvelles, les extensions aux constructions existantes et les modifications du bâti récent doivent clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle dominante : Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement (qui reprend les éléments de l'architecture traditionnelle) ou d'une architecture contemporaine (qui présente des éléments d'écriture architecturale innovante).

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.

➤ Extensions

- Les extensions respectent la dynamique d'agrandissement du type architectural ainsi que la hiérarchie des volumes. Ceci n'exclut pas la possibilité de réaliser une extension dans un style architectural différent de celui d'origine (extension dans un style d'écriture architecturale contemporaine sur bâti ancien traditionnel).
- Afin de préserver l'architecture d'origine des bâtiments (gabarit, composition), les extensions sont autorisées que si l'extension n'est pas implantée sur la façade principale de la construction d'origine
- Dans tous les cas, l'architecture de cette extension préserve la volumétrie originelle du bâtiment d'origine.

➤ Architecture d'accompagnement

- Les couvertures sont en tuile type « canal » « double-canal, de teinte claire ou mélangée.
- Les pentes sont comprises entre 25 et 35 %.
- Les volets roulants extérieurs sur les châssis de toit sont interdits. Les stores occultants intérieurs sont de couleur sombre.
- Les accessoires d'étanchéité et d'évacuation des eaux pluviales (solins, chéneaux, gouttières, dauphins...) doivent être adaptés à la forme et à l'architecture des toits. Les gouttières et descentes carrées ou moulurées sont interdites.
- Les débords de toiture sont interdits en pignons. Sur les autres façades, les débords de toiture sont compris entre 25 et 30 cm. Les rives de pignon sont terminées par un bardelis en carreaux de terre cuite ou un rang de tuiles canal scellées. Les génoises et corniches sont faites en respectant les profils traditionnels ; l'emploi d'éléments préfabriqués est interdit.
- Les souches de cheminées sont en pierre ou en maçonnerie enduite.
- Le chapeau de souche est constitué de tuiles canal, d'une plaque de tôle noire cintrée, ou d'une plaque de pierre. Toutes formes d'aspirateurs statiques sont interdites.
- Les murs maçonnés ont un parement en pierre calcaire, ou sont recouverts d'un enduit reprenant les textures et les tonalités des enduits traditionnels du pays (voir nuancier en annexe).

- Le bardage bois est autorisé. Il est à lames verticales larges avec ou sans couvre-joints, de teinte naturelle
- L'utilisation d'enduits isolants ou d'une isolation extérieure recouverte d'un enduit ou d'un bardage bois est autorisée, sous réserve que ce revêtement ait un aspect de matériau traditionnel
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.
- Les façades aveugles sont réalisées d'un aspect semblable aux autres façades.
- La proportion des ouvertures courantes, plus hautes que larges, sera comprise entre 1x1/2 et 1x2/3.
- L'ordonnement des ouvertures sur la façade principale fait l'objet d'un soin particulier, s'inspirant des façades anciennes dans la composition et les proportions.
- Les fenêtres sont réalisées en bois, en métal ou en aluminium coloré. Le plastique coloré est autorisé sur les façades non visibles de l'espace public, à condition que la largeur des profils soit proche de celle des menuiseries bois.
- Les fenêtres, visibles depuis l'espace public seront équipées de volets en lames de bois massif à joints plats, ou en panneaux bois persiennés à la française.
- Les volets battants ne comportent pas d'écharpe. Les ferrures sont obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.
- Les volets battants et roulants en aluminium coloré ou matière plastique sont autorisés, sur les façades non visibles depuis l'espace public et à condition que le coffre des volets roulants soit dissimulé à l'intérieur du bâtiment.

➤ **Architecture contemporaine :**

- Les projets d'expression architecturale contemporaine sont autorisés
- Cette position exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets doivent justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans un environnement existant en le valorisant.
- Dans ce cas l'utilisation de matériaux modernes tel l'acier, le bois, le béton, le verre ou tout autre nouveau matériau est autorisée. Les matériaux utilisés doivent cependant garantir la pérennité de la construction et s'intégrer dans l'environnement. Cependant les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits.

➤ **Éléments techniques**

L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

LE LONG DE LA PISTE LAPEBIE

➤ **Traitement des fonds de parcelles**

Le long de la piste Lapébie, la sauvegarde d'un paysage rural qualitatif sera recherchée. Pour ce faire, les bâtiments et annexes en fond de parcelle seront interdits, les clôtures seront réglementées, et les haies opaques seront évitées.

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 :

- Les murs traditionnels en moellons (pierre) ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde dont la hauteur n'excède pas 1,60 m par rapport au niveau de la voie. Toutefois, dans le cas de construction en continuité de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, surmontés d'une grille ou grillage (métal, bois) ; l'ensemble ne devant pas dépasser 1,60 m.
- 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.

➤ **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 composées de plaques de béton, de palissades pleines en bois, de planches pleines et jointives ou de parois en bois « tressé » (type palettes,...) sont interdites.

Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (*élargissement de voirie, aménagement de carrefour,...*). Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

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.

2.3. 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.

- 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.

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.

Les règles relatives au stationnement sont différenciées selon les destinations de constructions (toutes les zones), 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 2.5.7 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.

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).

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.

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.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	De 0 à 80 m ² de SP	Pas de norme imposée.
		Au-delà de 80 m ² de SP	Mini 1 place par tranche complète de 90 m ² de SP
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m ² de SP devront comprendre :	Mini 1 place par tranche entamée de 80 m ² de SP Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 200 m ² de SP. au minimum 5% des places occupants et 5 % des places visiteurs doivent être des PMR
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées	1 place pour 5 Logements/hébergement/chambres
	Hébergement	Par chambre d'hôte	Mini 1 place
Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m ² (surface des réserves non comprise)	Mini 1 place par tranche entamée de 50 m ² de SP
Equipement d'intérêt public	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	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.	
	Equipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
	Bureaux	De 0 à 49 m ² de surface de plancher	Pas de normes imposées

Autres activités secondaire et tertiaire		Par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
		Dans les opérations d'aménagement, 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.	
	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10000 m ² : par tranche entamée de 150 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000 m ² et plus : par tranche entamée de 300 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
	Centre de congrès et d'exposition	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.	
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière	Pas de norme imposée.	

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 destinée 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.

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 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.

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 de 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 eaux 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.

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.

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.

EAUX PLUVIALES

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, et pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales). La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, ...

Le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

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.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Compte tenu des faibles réserves intercommunales en eau, sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction d'habitation devra intégrer un système de réserve d'eau pluviale d'un volume utile d'au moins 3 m³, qui sera enterré ou intégré à la construction, en vue d'un usage domestique ou d'arrosage.

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.

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.

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.

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 :

- L'exploitation agricole et forestière.
- 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 dépôts de véhicules supérieurs à 10 unités.
- 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 de hauteur supérieure à deux mètres
- Dans les zones UAp indicées « i » (zones inondables), toutes constructions nouvelles et extensions sont interdites.

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.
- La démolition de bâtiments remarquables, repérés sur le plan de zonage, sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre

- Toute intention de démolition d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 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 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.
- 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 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 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 et/ou d'artisanat, 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)
 - 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'Épernon (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, La Sauve et Sadirac 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 m² de surface de plancher (T2) sauf exception technique à démontrer.

Cette obligation n'est pas applicable aux établissements d'hébergement des personnes âgées, ni aux foyers.

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 ».

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	<u>REGLES</u>
Recul par rapport aux voies et emprise publique	- 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	sur les limites séparatives (R=0), sur une profondeur de 17m Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m. Les annexes de moins de 20m² d'emprise 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).
Recul entre constructions sur une même unité foncière	Non réglementé.
Emprise au sol	Non réglementé.
Hauteur des constructions	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).

	Sur l'ensemble des zones UAp, la hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit. La hauteur absolue des constructions annexes isolées des constructions principales, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 3 mètres.
Emprise en pleine terre	Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière. Non réglementée.

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 :

- 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 ;
- en vue de mettre en valeur un patrimoine existant ;

- 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.

➤ **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 :

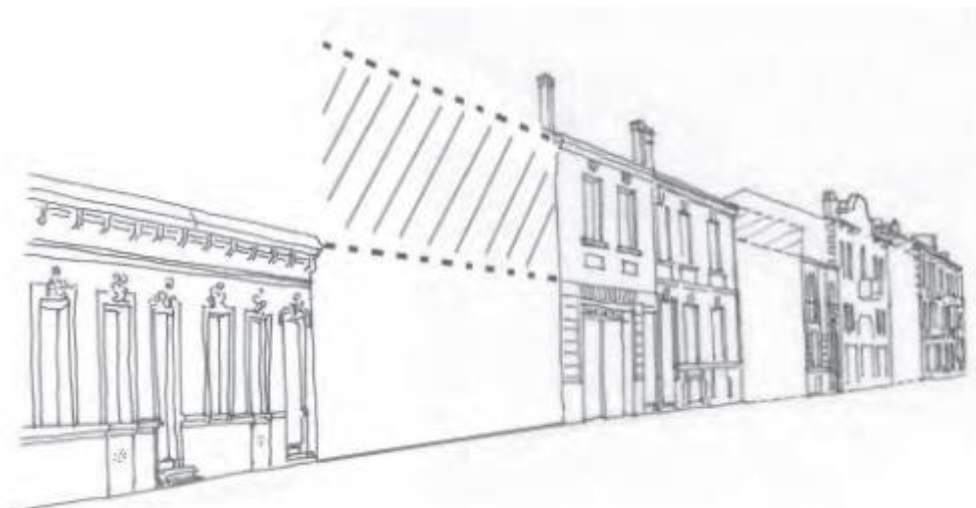
- a) L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- b) Les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de 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.

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.



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 $H \leq D$.

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. 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*).

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 innovants 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).

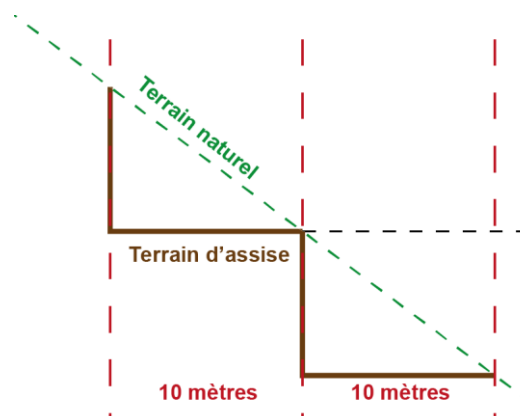
Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention L.151-19 et en périmètre de monuments historique, les implantations de panneaux solaires et photovoltaïques visibles depuis l'espace public ou en covisibilité avec le monument ou le bâtiment classé sont prosrites.

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.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres.

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.



Les enrochements sont interdits.

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 ANCIENNES EXISTANTES (DATANT D'AVANT 1948)

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui 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.

La démolition d'un bâtiment antérieur à 1948 est interdite sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de périls irrémediables.

➤ **Traitement et rénovation des façades :**

- Le dessin, les proportions, les dimensions, les matériaux et les baies des façades doivent s'adapter à l'architecture de la construction, au caractère des lieux et au paysage des façades environnantes.
- Les façades en pierre appareillée ou en brique apparente doivent rester naturelles sans adjonction de peintures, films, résines et hydrofuges. La restauration des façades de pierre de taille est réalisée par nettoyage et lessivage à l'eau douce et si nécessaire par le remplacement des pierres altérées. Les remplacements doivent être effectués avec des pierres d'une épaisseur de 15 cm minimum, de même type et nature. Le rejointoiement est réalisé avec un mortier de chaux aérienne et sable de la région.
- Les enduits peuvent être utilisés uniquement dans le cas où ils sont adaptés à l'architecture et aux matériaux de la construction. Leur finition doit être talochée, fine ou lissée. Les enduits écrasés, gresés, grattés sont interdits. Les enduits et joints au ciment sont interdits, ainsi que les enduits monocouches et les peintures sur enduits traditionnels. L'enduit vient mourir sur les pierres

d'angles, au même nu, sans aucune saillie. Les angles sont dressés sans baguette. Le moellon apparent est interdit en façade, sauf s'il existait dès l'origine. Il est alors réalisé à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joints creux ni saillies.

- Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.
- Le placage de pierre est interdit.
- Les parements de pierre doivent avoir au moins 8 cm d'épaisseur et 20 cm pour les harpages et chaînes d'angles, bandeaux, claveaux et encadrement de baies. Les pierres d'angle doivent être moulurées ou en feuillure afin d'effacer les raccords des pierres de parements.
- Sont interdits tous les matériaux de caractère précaire, les imitations de matériaux ainsi que l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
- Les bardages en bois en pose horizontale ou plaques, métal ou plastique sont interdits, ainsi que les enduits recouvrant des matériaux destinés à rester apparents (pierre, moellons...).
- Seul le bardage bois, à lames verticales larges à recouvrement ou à arrête et joint vif, est autorisé en fermeture de façade sur les bâtiments agricoles ou annexes.
- La pose d'une isolation extérieure est interdite, afin de ne pas dénaturer la façade d'origine.
- Dans le cas de restauration, les ornements existants sont conservés ou restitués.
- Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'oeil de boeuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges.
- Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne reçoivent un encadrement, et appui ou seuil, en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les linteaux en bois sont autorisés en fonction de la nature de la construction (bâtiment agricole ou dépendance). Les châssis sont posés en feuillure.
- Cas particulier : d'autres dispositions en termes de matériaux et de percements de façade peuvent également être autorisés, dans le cadre 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.

➤ **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 toiture (sa forme, ses pentes et les matériaux utilisés) doit s'adapter à l'architecture de la construction au caractère des lieux et au paysage des toitures environnantes.

- Les pentes de toitures doivent être adaptées au matériau utilisé pour la couverture.
- 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 couvertures existantes doivent être conservées, y compris les génoises, corniches et épis de faîtage. Les matériaux d'origine doivent être conservés ou restitués lorsqu'ils ont disparu.
- Les toitures des immeubles sont réalisées en tuiles canal de tons mélangés (deux tons minimum)
- L'utilisation d'autres matériaux de couverture (ardoise, zinc, cuivre, verrière, tuiles mécaniques...) pourra éventuellement être autorisée, si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.
- Tous les accidents de toiture : faîtage, rives, arêtières, solins...doivent être réalisés en mortier de chaux
- L'utilisation d'autres matériaux de couverture (tuiles losangées, zinc, cuivre, verre...) est autorisée, si celle-ci est d'origine ou si elle est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.
- Les accessoires d'étanchéité et d'évacuation des eaux pluviales (solins, chéneaux, gouttières, dauphins...) doivent être adaptés à la forme et à l'architecture des toits
- Les gouttières et descentes d'eau sont en zinc.
- Les châssis de toit doivent avoir une surface inférieure à 0,80 m² et être réalisés dans le plan de la couverture. Ils ne comporteront pas de volet extérieur.
- Les lucarnes existantes doivent être entretenues, restaurées ou restituées avec soin, en respectant leur style propre.
- Les dispositifs techniques (ascenseurs, chaufferies...) et tous autres édifices en surcroît doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble. Ils ne doivent pas être en saillie des couvertures à versants sauf les conduits de cheminée. Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public
- Les dispositifs nécessaires à la sécurité des personnes accédant au toit doivent être conçus pour s'accorder à la composition d'ensemble. Les lisses en surcroît de la couverture visibles depuis l'espace public sont interdites.
- Les souches de cheminées anciennes doivent être remontées ou réparées avec les matériaux d'origine (pierre ou en maçonnerie enduite). Le chapeau de souche est constitué de tuiles canal, d'une plaque de tôle noire cintrée, ou d'une plaque de pierre.
- Les débords de toiture sont interdits en pignons. Sur les autres façades, les débords de toiture sont compris entre 25 et 30 cm. Les rives sont terminées par un bardelis en carreaux de terre cuite ou un rang de tuiles canal scellée. Les génoises et corniches sont faites en respectant les profils traditionnels ; l'emploi d'éléments préfabriqués est interdit.
- Pour le cas particulier des immeubles éclectiques ou d'architecture spécifique (architecture d'inspiration balnéaires, maisons à pan des bois, constructions en pignons sur rue), les débords de toiture sont conservés

- Les terrasses sur toiture ou "altanes" ne doivent pas être visibles depuis l'espace public
- Les toitures-terrasses sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant et si elles ne sont pas visibles depuis le domaine public.

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.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

2.2.33 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET AUX EXTENSIONS

Les constructions nouvelles, les extensions aux constructions existantes et les modifications du bâti récent doivent clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle dominante : Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement (qui reprend les éléments de l'architecture traditionnelle) ou d'une architecture contemporaine (qui présente des éléments d'écriture architecturale innovante).

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.

➤ Extensions

- Les extensions respectent la dynamique d'agrandissement du type architectural ainsi que la hiérarchie des volumes. Ceci n'exclut pas la possibilité de réaliser une extension dans un style architectural différent de celui d'origine (extension dans un style d'écriture architecturale contemporaine sur bâti ancien traditionnel).
- Afin de préserver l'architecture d'origine des bâtiments (gabarit, composition), les extensions sont autorisées que si l'extension n'est pas implantée sur la façade principale de la construction d'origine
- Dans tous les cas, l'architecture de cette extension préserve la volumétrie originelle du bâtiment d'origine.

➤ Architecture d'accompagnement

- Les couvertures sont en tuile type « canal » « double-canal, de teinte claire ou mélangée.
- Les pentes sont comprises entre 25 et 35 %.
- Les volets roulants extérieurs sur les châssis de toit sont interdits. Les stores occultants intérieurs sont de couleur sombre.
- Les accessoires d'étanchéité et d'évacuation des eaux pluviales (solins, chéneaux, gouttières, dauphins...) doivent être adaptés à la forme et à l'architecture des toits. Les gouttières et descentes carrées ou moulurées sont interdites.

- Les débords de toiture sont interdits en pignons. Sur les autres façades, les débords de toiture sont compris entre 25 et 30 cm. Les rives de pignon sont terminées par un bardelis en carreaux de terre cuite ou un rang de tuiles canal scellées. Les génoises et corniches sont faites en respectant les profils traditionnels ; l'emploi d'éléments préfabriqués est interdit.
- Les souches de cheminées sont en pierre ou en maçonnerie enduite.
- Le chapeau de souche est constitué de tuiles canal, d'une plaque de tôle noire cintrée, ou d'une plaque de pierre. Toutes formes d'aspirateurs statiques sont interdites.
- Les murs maçonnés ont un parement en pierre calcaire, ou sont recouverts d'un enduit reprenant les textures et les tonalités des enduits traditionnels du pays (voir nuancier en annexe).
- Le bardage bois est autorisé. Il est à lames verticales larges avec ou sans couvre-joints, de teinte naturelle
- L'utilisation d'enduits isolants ou d'une isolation extérieure recouverte d'un enduit ou d'un bardage bois est autorisée, sous réserve que ce revêtement ait un aspect de matériau traditionnel
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.
- Les façades aveugles sont réalisées d'un aspect semblable aux autres façades.
- La proportion des ouvertures courantes, plus hautes que larges, sera comprise entre 1x1/2 et 1x2/3.
- L'ordonnancement des ouvertures sur la façade principale fait l'objet d'un soin particulier, s'inspirant des façades anciennes dans la composition et les proportions.
- Les fenêtres sont réalisées en bois, en métal ou en aluminium coloré. Le plastique coloré est autorisé sur les façades non visibles de l'espace public, à condition que la largeur des profils soit proche de celle des menuiseries bois.
- Les fenêtres, visibles depuis l'espace public seront équipées de volets en lames de bois massif à joints plats, ou en panneaux bois persiennés à la française.
- Les volets battants ne comportent pas d'écharpe. Les ferrures sont obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.
- Les volets battants et roulants en aluminium coloré ou matière plastique sont autorisés, sur les façades non visibles depuis l'espace public et à condition que le coffre des volets roulants soit dissimulé à l'intérieur du bâtiment.

➤ **Architecture contemporaine :**

- Les projets d'expression architecturale contemporaine sont autorisés
- Cette position exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets doivent justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans un environnement existant en le valorisant.
- Dans ce cas l'utilisation de matériaux modernes tel l'acier, le bois, le béton, le verre ou tout autre nouveau matériau est autorisée. Les matériaux utilisés doivent cependant garantir la pérennité de la construction et s'intégrer dans l'environnement. Cependant les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits.

➤ **Éléments techniques**

L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

LE LONG DE LA PISTE LAPEBIE

➤ **Traitement des fonds de parcelles**

Le long de la piste Lapébie, la sauvegarde d'un paysage rural qualitatif sera recherchée. Pour ce faire, les bâtiments et annexes en fond de parcelle seront interdits, les clôtures seront réglementées, et les haies opaques seront évitées.

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 :

- Les murs traditionnels en moellons (pierre) ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde dont la hauteur n'excède pas 1,60 m par rapport au niveau de la voie. Toutefois, dans le cas de construction en continuité de murs existants, une hauteur supérieure pourra être admise.

Les murs existants en maçonnerie enduite et traditionnelle (pierre apparente) seront conservés. La reprise, la surélévation ou le prolongement de murs existants devra utiliser les matériaux d'origine ou des matériaux ayant un aspect similaire à ceux employés initialement.

- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, surmontés d'une grille ou grillage (métal, bois) ; l'ensemble ne devant pas dépasser 1,60 m.

- 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.

➤ **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 composées de plaques de béton, de palissades pleines en bois, de planches pleines et jointives ou de parois en bois « tressé » (type palettes,...) sont interdites.

Les clôtures anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (*élargissement de voirie, aménagement de carrefour,...*). Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

Les clôtures doivent permettre de préserver les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux, le cas échéant.

➤ **Clôtures le long de la piste Lapébie**

De façon générale, le traitement des clôtures le long de la piste Lapébie, seront traitées comme une quatrième façade. En aucun cas, une clôture ne sera pas accompagnée d'une haie mixte, et une clôture pleine (maçonnée) ne sera pas enduite.

De même, les murs et murets anciens en pierre ou matériau repéré comme étant d'origine, les grilles, portails et portes y compris les piles, doivent être entretenus et restaurés le cas échéant.

La réalisation des clôtures devra respecter les points suivants :

- en secteur urbain, les murs et murets seront en pierre calcaire, ou maçonnés et enduits avec couvrement en pierre calcaire.
- en secteur urbain, la hauteur des murets sera comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre par rapport au sol naturel. Ils seront surmontés d'une grille en métal ou en bois, de couleur noire ou d'une teinte sombre ou neutre.
- en secteur urbain, les murs auront une hauteur n'excédant pas 1,50 mètre et seront doublés d'une haie mixte
- pour les secteurs naturels et agricoles, les murs pleins sont interdits, y compris en limites séparatives. Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales

(petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Ces clôtures sont de préférence doublées d'une haie. Auquel cas, cette dernière est composée d'essences variées, buissonnantes et/ou arbustives.

- pour les secteurs naturels et agricoles, une clôture végétale de type haie mixte naturelle en doublement des murs ou murets est demandée.

Les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux.

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.

- 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 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.

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.

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 2.5.7 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.

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 coterà 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.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	De 0 à 80 m ² de SP	Pas de norme imposée.
		Au-delà de 80 m ² de SP	Mini 1 place par tranche complète de 90 m ² de SP
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinées à l'habitation de plus de 450 m ² de SP devront comprendre :	Mini 1 place par tranche entamée de 80 m ² de SP Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 200 m ² de SP. Mini 1 place "handicapés" par tranche entamée de 450 m ² de SP.
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées	1 place pour 5 logements
	Hébergement	Par chambre d'hôte	Mini 1 place
Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place

	Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m ² : par tranche entamée de 50 m ² de SP	Mini 1 place
Equipement d'intérêt public	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	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.	
	Equipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m ² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
		Dans les opérations d'aménagement, 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.	
	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10000 m ² : par tranche entamée de 150 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000 m ² et plus : par tranche entamée de 300 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	Mini 1 place

	Centre de congrès et d'exposition	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.
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière	Pas de norme imposée.

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 destinée 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

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 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.

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.

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

Un chemin d'accès privé desservant plus de 2 unités foncières ou plus de 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 eaux 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 des zones UAp.

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.

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

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, et pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales). La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, ...

Le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

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.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Compte tenu des faibles réserves intercommunales en eau, sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction d'habitation devra intégrer un système de réserve d'eau pluviale d'un volume utile d'au moins 3 m³, qui sera enterré ou intégré à la construction, en vue d'un usage domestique ou d'arrosage.

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 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.

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.

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 :

- L'exploitation agricole et forestière.
- 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 dépôts de véhicules supérieurs à 10 unités.
- 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.

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

- 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.
- La démolition de bâtiments remarquables, repérés sur le plan de zonage, sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre.
- Toute intention de démolition d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 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 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 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 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.

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

Les opérations comportant 6 logements et plus devront comporter au minimum un tiers 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 ».

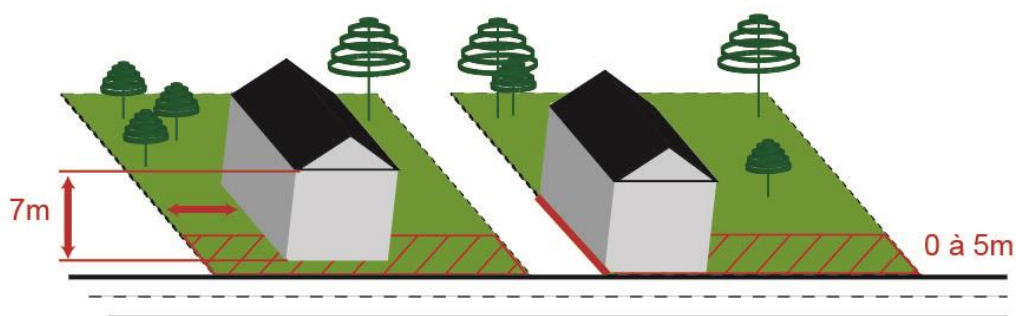
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

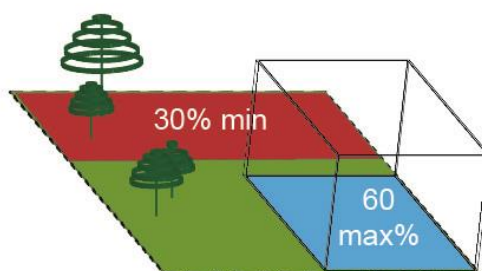
	<u>REGLES</u>
Recul par rapport aux voies et emprise publique	Sauf indications contraires portées aux documents graphiques et en agglomération : • Entre 0 et 5 mètres à partir de l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des voies privées ouvertes à la circulation automobile ou à toute limite 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.
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. 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).
Recul entre constructions sur une même unité foncière	Non réglementé.
Emprise au sol	• Inférieure ou égale à 60% de l'unité foncière.
Hauteur des constructions	La hauteur des constructions principales, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 7 mètres. La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 3 mètres.
Emprise en pleine terre	Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière. • Au minimum 30%

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.

*Recul par rapport aux voies et emprises publiques,
recul par rapport aux limites séparatives et hauteurs*



Emprise au sol et emprise en pleine terre



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 ;
- en vue de mettre en valeur un patrimoine existant ;
- 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 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 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 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.

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

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 $H < \text{ou} = D$.

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.

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*).

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.

L'utilisation de matériaux biosourcés est vivement recommandée.

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).

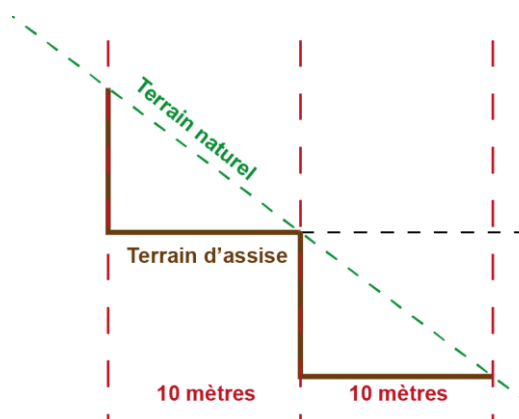
Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention L.151-19 et en périmètre de monuments historique, les implantations de panneaux solaires et photovoltaïques visibles depuis l'espace public sont proscrites.

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.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres.

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.



Les enrochements sont interdits.

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.

➤ **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.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

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.

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux bardage bois, les fausses pierres, ainsi que les bardages métalliques.

Si une toiture est en pente, elle sera recouverte en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés. La couverture aura une pente maximale de **33 %**.

L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

L'utilisation de matériaux de constructions biosourcés est vivement recommandé.

LE LONG DE LA PISTE LAPEBIE

➤ **Traitement des fonds de parcelles**

Le long de la piste Lapébie, la sauvegarde d'un paysage rural qualitatif sera recherchée. Pour ce faire, les bâtiments et annexes en fond de parcelle seront interdits, les clôtures seront réglementées, et les haies opaques seront évitées.

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 :

- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, surmontés d'une grille ou grillage (métal, bois); l'ensemble ne devant pas dépasser 1,60 m.
- En dehors des périmètres de protection des monuments historiques, les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres) ou les ganivelles (planches fendues ajourées) 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.

➤ **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) ou les ganivelles (planches fendues ajourées) sans, 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 anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (élargissement de voirie, aménagement de carrefour,...). Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

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.

CLOTURES LE LONG DE LA PISTE LAPEBIE

De façon générale, le traitement des clôtures le long de la piste Lapébie, seront traitées comme une quatrième façade. En aucun cas, une clôture ne sera pas accompagnée d'une haie mixte, et une clôture pleine (maçonnée) ne sera pas enduite.

De même, les murs et murets anciens en pierre ou matériau repéré comme étant d'origine, les grilles, portails et portes y compris les piles, doivent être entretenus et restaurés le cas échéant.

La réalisation des clôtures devra respecter les points suivants :

- en secteur urbain, les murs et murets seront en pierre calcaire, ou maçonnés et enduits avec couvrement en pierre calcaire.
- en secteur urbain, la hauteur des murets sera comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre par rapport au sol naturel. Ils seront surmontés d'une grille en métal ou en bois, de couleur noire ou d'une teinte sombre ou neutre.
- en secteur urbain, les murs auront une hauteur n'excédant pas 1,50 mètre et seront doublés d'une haie mixte.
- pour les secteurs naturels et agricoles, les murs pleins sont interdits, y compris en limites séparatives. Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Ces clôtures sont de préférence doublées d'une haie. Auquel cas, cette dernière est composée d'essences variées, buissonnantes et/ou arbustives.
- pour les secteurs naturels et agricoles, une clôture végétale de type haie mixte naturelle en doublement des murs ou murets est demandée.

Les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux.

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.

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.

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.

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.

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 2.5.7 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.

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.

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.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	De 0 à 80 m ² de SP	Pas de norme imposée.
		Au-delà de 80 m ² de SP	Mini 1 place par tranche complète de 90 m ² de SP
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinées à l'habitation de plus de 450 m ² de SP devront comprendre :	Mini 1 place par tranche entamée de 80 m ² de SP Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 200 m ² de SP. Mini 1 place "handicapés" par tranche entamée de 450 m ² de SP.
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées	1 place pour 5 logements
	Hébergement	Par chambre d'hôte	Mini 1 place
Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m ² : par tranche entamée de 50 m ² de SP	Mini 1 place
Équipement d'intérêt public	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	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.	
	Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		

Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m ² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
		Dans les opérations d'aménagement, 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.	
	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10000 m ² : par tranche entamée de 150 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000 m ² et plus : par tranche entamée de 300 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
	Centre de congrès et d'exposition	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.	
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière	Pas de norme imposée.	

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.

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 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.

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 de 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 eaux 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.

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.

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

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, et pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales). La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, ...

Le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

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.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Compte tenu des faibles réserves intercommunales en eau, sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction d'habitation devra intégrer un système de réserve d'eau pluviale d'un volume utile d'au moins 3 m³, qui sera enterré ou intégré à la construction, en vue d'un usage domestique ou d'arrosage.

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 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.

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.

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 :

- L'exploitation agricole et forestière.
- Les commerces et activités de service, à l'exception des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- 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 dépôts de véhicules supérieurs à 10 unités et les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs résidentiels destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.
- 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.

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

- La démolition de bâtiments remarquables, repérés sur le plan de zonage, sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre.
- Toute intention de démolition d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 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 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 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.

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

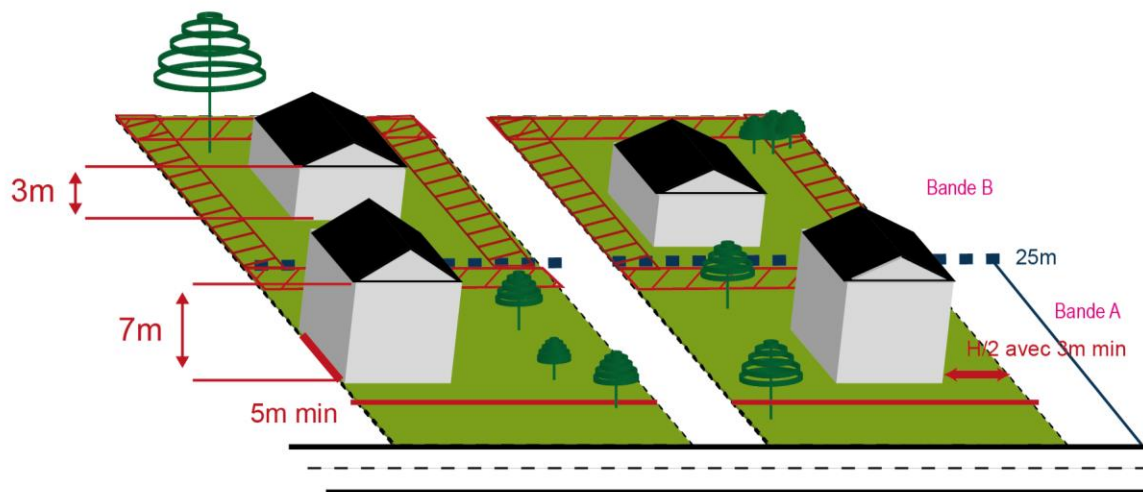
2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	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	Bande A (25m)	- 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 d'emprise peuvent être implantées en limite séparative ou avec un recul de 1 m.
	Bande B (au-delà de 25m)	Recul minimum de 3m Retrait par rapport à la limite de fond de parcelles : minimum 4m. Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m.

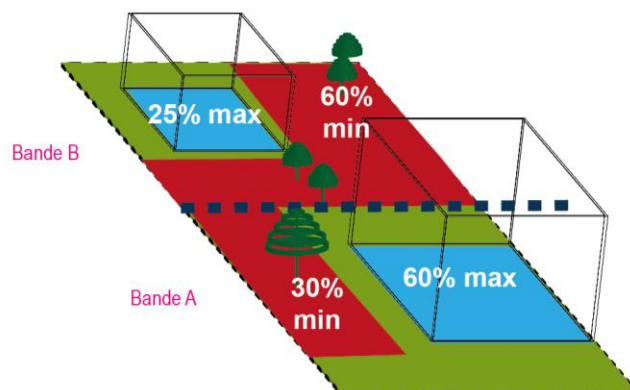
		Les annexes de moins de 20m ² d'emprise peuvent être implantées en limite séparative ou avec un recul de 1 m.
	Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 375 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).	
Recul entre constructions sur une même unité foncière	Recul $R = H / 2$ avec un minimum de 3m sauf annexes et piscines	
Emprise au sol	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	Bande A (25m)	La hauteur des constructions principales = 7 mètres. La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales = 3 mètres.
	Bande B (au-delà de 25m)	La hauteur des constructions = 3 mètres.
Espace en pleine Terre Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.	Bande A (25m)	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.

**Recul par rapport aux voies et emprises publiques
recul par rapport aux limites séparatives et hauteurs**



Emprise au sol et espace en pleine terre



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 :

- 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 ;
- en vue de mettre en valeur un patrimoine existant.

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 aux 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.

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 $H \leq D$.

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.

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*).

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.

L'utilisation de matériaux biosourcés est vivement recommandée.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les travaux de réhabilitation des constructions existantes et les nouvelles constructions peuvent mettre en œuvre les principes suivant 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).

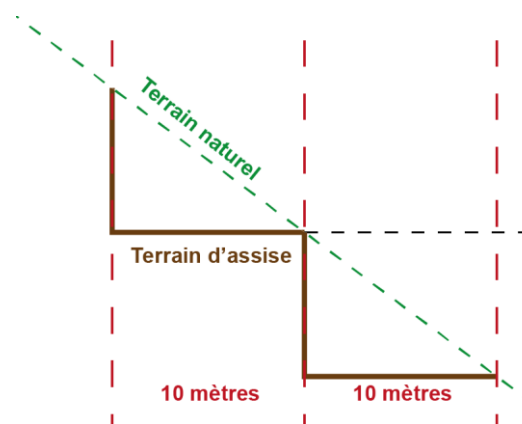
Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention L.151-19 et en périmètre de monuments historique, les implantations de panneaux solaires et photovoltaïques visibles depuis l'espace public sont proscrites.

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.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres.

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.



Les enrochements sont interdits.

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.

➤ **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 soit dans le respect de la couverture existante, soit dans l'amélioration de la qualité de la couverture, 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.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

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.

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux bardage bois, les fausses pierres, ainsi que les bardages métalliques.

Si une toiture est en pente, elle sera recouverte en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés. La couverture aura une pente maximale de **33 %**.

L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

L'utilisation de matériaux de constructions biosourcés est vivement recommandé.

LE LONG DE LA PISTE LAPEBIE

➤ **Traitement des fonds de parcelles**

Le long de la piste Lapébie, la sauvegarde d'un paysage rural qualitatif sera recherchée. Pour ce faire, les bâtiments et annexes en fond de parcelle seront interdits, les clôtures seront réglementées, et les haies opaques seront évitées.

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 :

- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, surmontés d'une grille ou grillage (métal, bois); l'ensemble ne devant pas dépasser 1,60 m.
- En dehors des périmètres de protection des monuments historiques, les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres) ou les ganivelles (planches fendues ajourées) sans excéder 1,60 m de hauteur sont autorisées. 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.

➤ **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) ou les ganivelles (planches fendues ajourées) sans, 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 anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (élargissement de voirie, aménagement de carrefour,...). Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

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.

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.

De façon générale, le traitement des clôtures le long de la piste Lapébie, seront traitées comme une quatrième façade. En aucun cas, une clôture ne sera pas accompagnée d'une haie mixte, et une clôture pleine (maçonnée) ne sera pas enduite.

De même, les murs et murets anciens en pierre ou matériau repéré comme étant d'origine, les grilles, portails et portes y compris les piles, doivent être entretenus et restaurés le cas échéant.

La réalisation des clôtures devra respecter les points suivants :

- en secteur urbain, les murs et murets seront en pierre calcaire, ou maçonnés et enduits avec couvrement en pierre calcaire.
- en secteur urbain, la hauteur des murets sera comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre par rapport au sol naturel. Ils seront surmontés d'une grille en métal ou en bois, de couleur noire ou d'une teinte sombre ou neutre.
- en secteur urbain, les murs auront une hauteur n'excédant pas 1,50 mètre et seront doublés d'une haie mixte.
- pour les secteurs naturels et agricoles, les murs pleins sont interdits, y compris en limites séparatives. Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Ces clôtures sont de préférence doublées d'une haie. Auquel cas, cette dernière est composée d'essences variées, buissonnantes et/ou arbustives.
- pour les secteurs naturels et agricoles, une clôture végétale de type haie mixte naturelle en doublement des murs ou murets est demandée.

Les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux.

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 :

- Bande A : Un minimum de **30 %** de la superficie de l'unité foncière ou de la superficie du terrain d'assiette du projet.
- Bande B : Un minimum de **60 %** de la superficie de l'unité foncière ou de la superficie du terrain d'assiette du projet. Cet espace en pleine terre doit d'inscrire dans un cercle de 10m de diamètre.

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.

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.

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.

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.

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 coterà 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.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	De 0 à 80 m ² de SP	Pas de norme imposée.
		Au-delà de 80 m ² de SP	Mini 1 place par tranche complète de 90 m ² de SP
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinées à l'habitation de plus de 450 m ² de SP devront comprendre :	Mini 1 place par tranche entamée de 80 m ² de SP Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 200 m ² de SP. Mini 1 place "handicapés" par tranche entamée de 450 m ² de SP.
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées	1 place pour 5 logements
	Hébergement	Par chambre d'hôte	Mini 1 place
Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place

	Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m ² : par tranche entamée de 50 m ² de SP	Mini 1 place
Equipement d'intérêt public	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	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.	
	Equipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m ² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
		Dans les opérations d'aménagement, 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.	
	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10000 m ² : par tranche entamée de 150 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000 m ² et plus : par tranche entamée de 300 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	Mini 1 place

	Centre de congrès et d'exposition	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.
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière	Pas de norme imposée.

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 destinée 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

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 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 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.

Un chemin d'accès privé desservant plus de 1 unité foncière ou plus de 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 eaux 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.

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.

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 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.

Compte tenu des faibles réserves intercommunales en eau, sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction d'habitation devra intégrer un système de réserve d'eau pluviale d'un volume utile d'au moins 3 m³, qui sera enterré ou intégré à la construction, en vue d'un usage domestique ou d'arrosage.

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 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.

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.

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 :

- L'exploitation agricole et forestière.
- Les commerces et activités de service, à l'exception des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- 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 dépôts de véhicules supérieurs à 10 unités.

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

- La démolition de bâtiments remarquables, repérés sur le plan de zonage, sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre
- Toute intention de démolition d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 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 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 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.

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

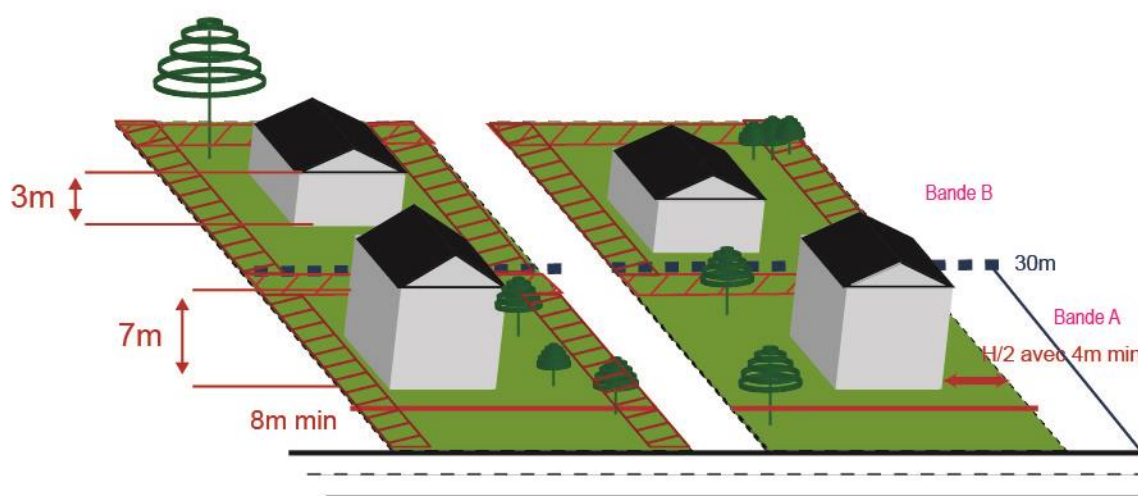
2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	<u>REGLES</u>	
Recul par rapport aux voies et emprise publique	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	Bande A (30m)	Recul minimum de 4m. 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 20 m ² d'emprise peuvent être implantées en limite séparative ou avec un recul de 1 m.
	Bande B (au-delà de 30m)	Recul minimum de 5m. Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m. Les annexes de moins de 20m ² d'emprise peuvent être implantées en limite séparative ou avec un recul de 1 m.

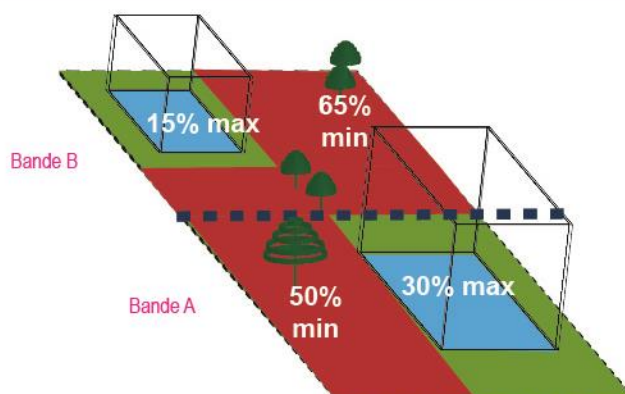
		Retrait par rapport à la limite de fond de parcelles : minimum 5m. Les annexes de moins de 20m² d'emprise peuvent être implantées sur les limites séparatives et de fond de parcelle.
	Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des 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	Bande A (30m)	Recul minimum de 4m sauf annexes et piscines
	Bande B (au-delà de 30m)	Recul minimum de 4m sauf annexes et piscines
Emprise au sol	Bande A (30m)	Inférieure ou égale à 30% de la bande A.
	Bande B (au-delà de 30m)	Inférieure ou égale à 15% de la bande B.
Hauteur des constructions	Bande A (30m)	La hauteur des constructions principales = 7 mètres. La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales = 3 mètres.
	Bande B (au-delà de 30m)	La hauteur des constructions = 3 mètres .
Espace en pleine Terre Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.	Bande A (30m)	Au minimum 50% de la bande A.
	Bande B (au-delà de 30m)	Au minimum 65% 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.

Recul par rapport aux voies et emprises publiques recul par rapport aux limites séparatives et hauteurs



Emprise au sol et espace en pleine terre



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 ;
- en vue de mettre en valeur un patrimoine existant.

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 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 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.

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 $H \leq D$.

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.

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*).

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.

L'utilisation de matériaux biosourcés est vivement recommandée.

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).

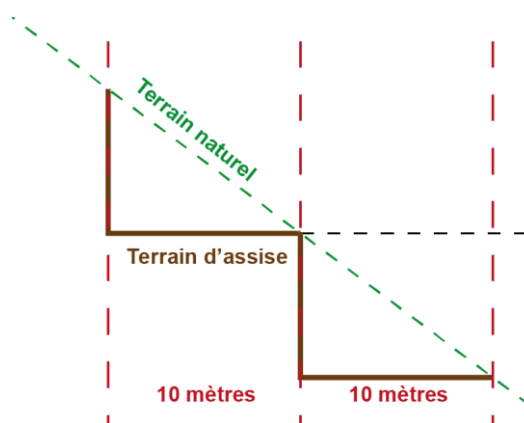
Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention L.151-19 et en périmètre de monuments historique, les implantations de panneaux solaires et photovoltaïques visibles depuis l'espace public sont proscrites.

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.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres.

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.



Les enrochements sont interdits.

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.

➤ **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.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

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.

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux bardage bois, les fausses pierres, ainsi que les bardages métalliques.

Si une toiture est en pente, elle sera recouverte en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés. La couverture aura une pente maximale de **33 %**.

L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

L'utilisation de matériaux de constructions biosourcés est vivement recommandé.

LE LONG DE LA PISTE LAPEBIE

➤ **Traitement des fonds de parcelles**

Le long de la piste Lapébie, la sauvegarde d'un paysage rural qualitatif sera recherchée. Pour ce faire, les bâtiments et annexes en fond de parcelle seront interdits, les clôtures seront réglementées, et les haies opaques seront évitées.

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 :

- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres) ou les ganivelles (planches fendues ajourées) 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 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.

➤ **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) ou les ganivelles (planches fendues ajourées) sans, 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 anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (élargissement de voirie, aménagement de carrefour,...). Leur

prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

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.

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.

De façon générale, le traitement des clôtures le long de la piste Lapébie, seront traitées comme une quatrième façade. En aucun cas, une clôture ne sera pas accompagnée d'une haie mixte, et une clôture pleine (maçonnée) ne sera pas enduite.

De même, les murs et murets anciens en pierre ou matériau repéré comme étant d'origine, les grilles, portails et portes y compris les piles, doivent être entretenus et restaurés le cas échéant.

La réalisation des clôtures devra respecter les points suivants :

- en secteur urbain, les murs et murets seront en pierre calcaire, ou maçonnés et enduits avec couvrement en pierre calcaire.
- en secteur urbain, la hauteur des murets sera comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre par rapport au sol naturel. Ils seront surmontés d'une grille en métal ou en bois, de couleur noire ou d'une teinte sombre ou neutre.
- en secteur urbain, les murs auront une hauteur n'excédant pas 1,50 mètre et seront doublés d'une haie mixte.

- pour les secteurs naturels et agricoles, les murs pleins sont interdits, y compris en limites séparatives. Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Ces clôtures sont de préférence doublées d'une haie. Auquel cas, cette dernière est composée d'essences variées, buissonnantes et/ou arbustives.
- pour les secteurs naturels et agricoles, une clôture végétale de type haie mixte naturelle en doublement des murs ou murets est demandée.

Les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux.

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.

>aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant :

- Bande A : Un minimum de **50 %** de la superficie de l'unité foncière ou de la superficie du terrain d'assiette du projet.
- Bande B : Un minimum de **65 %** de la superficie de l'unité foncière ou de la superficie du terrain d'assiette du projet. Cet espace en pleine terre doit d'inscrire dans un cercle de 10m de diamètre.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	De 0 à 80 m ² de SP	Pas de norme imposée.
		Au-delà de 80 m ² de SP	Mini 1 place par tranche complète de 90 m ² de SP
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m ² de SP devront comprendre :	Mini 1 place par tranche entamée de 80 m ² de SP Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 200 m ² de SP. Mini 1 place "handicapés" par tranche entamée de 450 m ² de SP.
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées	1 place pour 5 logements
	Hébergement	Par chambre d'hôte	Mini 1 place
Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m ² : par tranche entamée de 50 m ² de SP	Mini 1 place
Équipement d'intérêt public	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	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.	
	Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		

Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m ² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
		Dans les opérations d'aménagement, 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.	
	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10000 m ² : par tranche entamée de 150 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000 m ² et plus : par tranche entamée de 300 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
	Centre de congrès et d'exposition	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.	
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière	Pas de norme imposée.	

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.

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.

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 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.

Un chemin d'accès privé desservant plus de 1 unité foncière ou plus d'une construction **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.

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.

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.

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.

Compte tenu des faibles réserves intercommunales en eau, sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction d'habitation devra intégrer un système de réserve d'eau pluviale d'un volume utile d'au moins 3 m³, qui sera enterré ou intégré à la construction, en vue d'un usage domestique ou d'arrosage.

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 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.

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.

Il s'agit d'une zone urbaine où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité insuffisante. Les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une extension uniquement.

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.

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 :

- L'exploitation agricole et forestière.
- Les constructions à destination d'hébergement,
- Les commerces et activités de service.
- 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 dépôts de véhicules supérieurs à 10 unités.

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.
- La démolition de bâtiments remarquables, repérés sur le plan de zonage, sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre
- Toute intention de démolition d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

- Toute 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, de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du secteur et de ne pas générer des nuisances pour le voisinage.
- 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.

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 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	Bande A (30m)	Recul minimum de 4m. 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 d'emprise peuvent être implantées en limite séparative ou avec un recul de 1 m.
	Bande B (au-delà de 30m)	Recul minimum de 6m. Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m. Les annexes de moins de 20m² d'emprise peuvent être implantées en limite séparative ou avec un recul de 1 m. Retrait par rapport à la limite de fond de parcelles : minimum 6m. Les annexes de moins de 20m² d'emprise peuvent être implantées sur les limites séparatives et de fond de parcelle.
	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).	

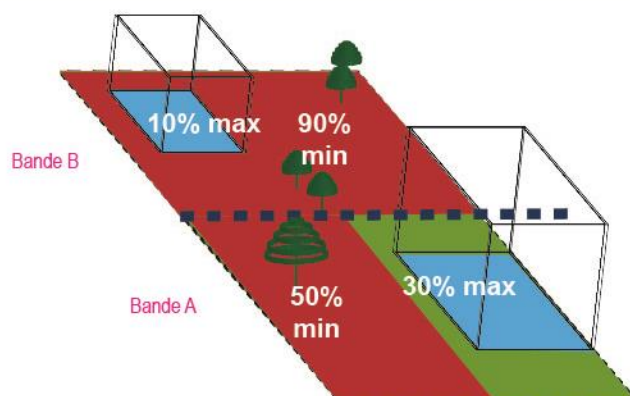
Recul entre constructions sur une même unité foncière	Bande A (30m)	Recul minimum de 4m sauf annexes et piscines
	Bande B (au-delà de 30m)	Recul minimum de 4m sauf annexes et piscine
Emprise au sol	Bande A (30m)	Inférieure ou égale à 30% de la bande A.
	Bande B (au-delà de 30m)	Inférieure ou égale à 10% de la bande B.
Hauteur des constructions	Bande A (30m)	La hauteur des constructions principales = 7 mètres. La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales = 3 mètres.
	Bande B (au-delà de 30m)	La hauteur des constructions = 3 mètres.
Espace en pleine Terre Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.	Bande A (30m)	Au minimum 50% de la bande A.
	Bande B (au-delà de 30m)	Au minimum 90% 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.

**Recul par rapport aux voies et emprises publiques
recul par rapport aux limites séparatives et hauteurs**



Emprise au sol et espace en pleine terre



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,
- en vue de mettre en valeur un patrimoine existant.

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 aux 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.

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 $H < \text{ou} = D$.

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.

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*).

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.

L'utilisation de matériaux biosourcés est vivement recommandée.

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).

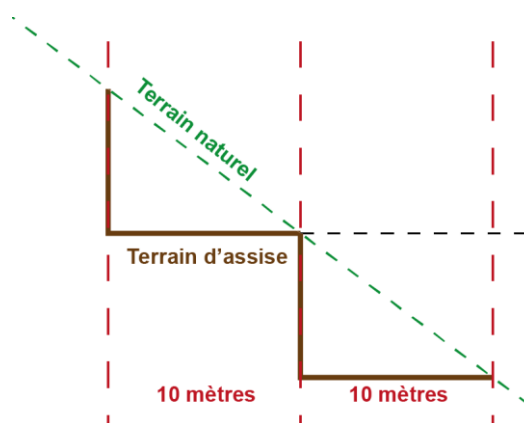
Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention L.151-19 et en périmètre de monuments historique, les implantations de panneaux solaires et photovoltaïques visibles depuis l'espace public sont prosrites.

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.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres.

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.



Les enrochements sont interdits.

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.

➤ **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.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

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.

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux bardage bois, les fausses pierres, ainsi que les bardages métalliques.

Si une toiture est en pente, elle sera recouverte en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés. La couverture aura une pente maximale de **33 %**.

L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

L'utilisation de matériaux de constructions biosourcés est vivement recommandé.

LE LONG DE LA PISTE LAPEBIE

➤ **Traitement des fonds de parcelles**

Le long de la piste Lapébie, la sauvegarde d'un paysage rural qualitatif sera recherchée. Pour ce faire, les bâtiments et annexes en fond de parcelle seront interdits, les clôtures seront réglementées, et les haies opaques seront évitées.

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 :

- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres) ou les ganivelles (planches fendues ajourées) 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 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.

➤ **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) ou les ganivelles (planches fendues ajourées) sans, 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 anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (élargissement de voirie, aménagement de carrefour,...). Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

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.

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.

De façon générale, le traitement des clôtures le long de la piste Lapébie, seront traitées comme une quatrième façade. En aucun cas, une clôture ne sera pas accompagnée d'une haie mixte, et une clôture pleine (maçonnée) ne sera pas enduite.

De même, les murs et murets anciens en pierre ou matériau repéré comme étant d'origine, les grilles, portails et portes y compris les piles, doivent être entretenus et restaurés le cas échéant.

La réalisation des clôtures devra respecter les points suivants :

- en secteur urbain, les murs et murets seront en pierre calcaire, ou maçonnés et enduits avec couvrement en pierre calcaire.

- en secteur urbain, la hauteur des murets sera comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre par rapport au sol naturel. Ils seront surmontés d'une grille en métal ou en bois, de couleur noire ou d'une teinte sombre ou neutre.
- en secteur urbain, les murs auront une hauteur n'excédant pas 1,50 mètre et seront doublés d'une haie mixte.
- pour les secteurs naturels et agricoles, les murs pleins sont interdits, y compris en limites séparatives. Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Ces clôtures sont de préférence doublées d'une haie. Auquel cas, cette dernière est composée d'essences variées, buissonnantes et/ou arbustives.
- pour les secteurs naturels et agricoles, une clôture végétale de type haie mixte naturelle en doublement des murs ou murets est demandée.

Les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux.

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 :

- Bande A : Un minimum de **50 %** de la superficie de l'unité foncière ou de la superficie du terrain d'assiette du projet.
- Bande B : Un minimum de **90 %** de la superficie de l'unité foncière ou de la superficie du terrain d'assiette du projet. Cet espace en pleine terre doit d'inscrire dans un cercle de 10m de diamètre minimum.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	De 0 à 80 m ² de SP	Pas de norme imposée.
		Au-delà de 80 m ² de SP	Mini 1 place par tranche complète de 90 m ² de SP
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m ² de SP devront comprendre :	Mini 1 place par tranche entamée de 80 m ² de SP Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 200 m ² de SP. Mini 1 place "handicapés" par tranche entamée de 450 m ² de SP.
Équipement d'intérêt public	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	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.	
	Équipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m ² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
		Dans les opérations d'aménagement, 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.	
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière	Pas de norme imposée.	

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 destinée 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

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 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 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 1 unité foncière ou plus de 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 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.

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.

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 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.

Compte tenu des faibles réserves intercommunales en eau, sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction d'habitation devra intégrer un système de réserve d'eau pluviale d'un volume utile d'au moins 3 m³, qui sera enterré ou intégré à la construction, en vue d'un usage domestique ou d'arrosage.

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 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.

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.

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.
- Les dépôts de véhicules supérieurs à 10 unités.

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.
- La démolition de bâtiments remarquables, repérés sur le plan de zonage, sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre
- Toute intention de démolition d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

- 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 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.

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 :

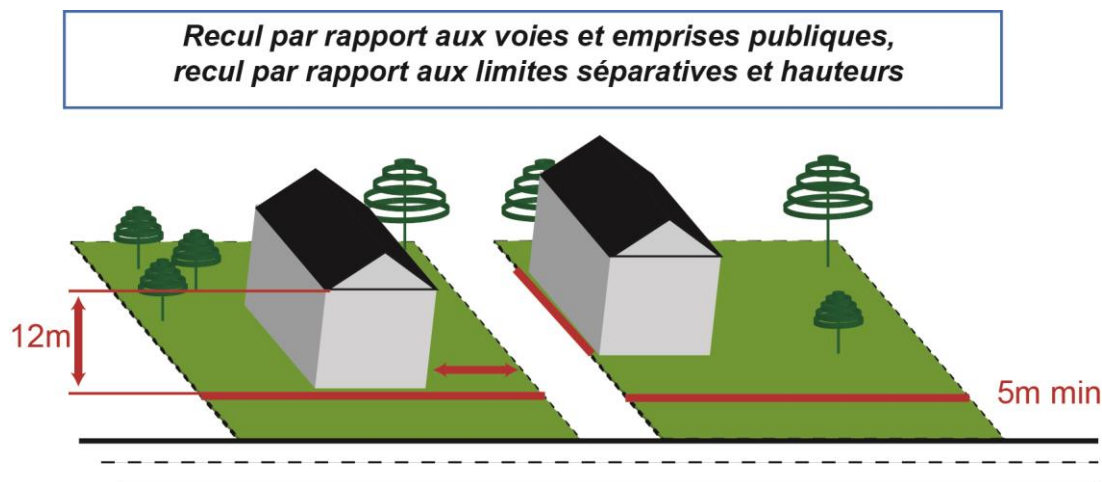
Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sous le paragraphe «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

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	<u>REGLES</u>
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 = 12 mètres . La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales = 3 mètres .
Espace en pleine Terre	Non réglementé.

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.



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,
- 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 aux 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 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 DIFFÉRENTES

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 $H < \text{ou} = D$.

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*).

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.

L'utilisation de matériaux biosourcés est vivement recommandée.

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).

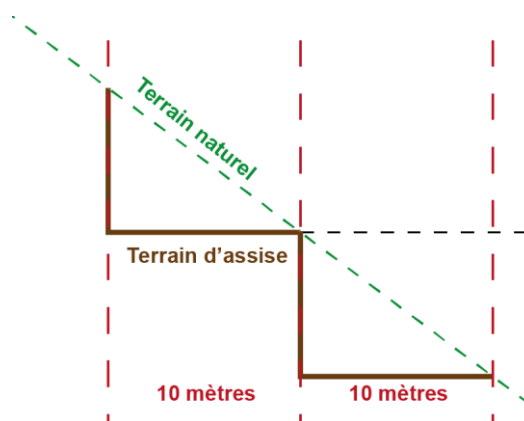
Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention L.151-19 et en périmètre de monuments historique, les implantations de panneaux solaires et photovoltaïques visibles depuis l'espace public sont proscrites.

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.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres.

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.



Les enrochements sont interdits.

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.

➤ **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.

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.

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux bardage bois, les fausses pierres, ainsi que les bardages métalliques.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

L'utilisation de matériaux de constructions biosourcés est vivement recommandé.

LE LONG DE LA PISTE LAPEBIE

➤ Traitement des fonds de parcelles

Le long de la piste Lapébie, la sauvegarde d'un paysage rural qualitatif sera recherchée. Pour ce faire, les bâtiments et annexes en fond de parcelle seront interdits, les clôtures seront réglementées, et les haies opaques seront évitées.

2.2.34 - DANS LE SECTEUR UEP, DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS ANCIENNES EXISTANTES (DATANT D'AVANT 1948)

Le respect de l'architecture locale doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui 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.

La démolition d'un bâtiment antérieur à 1948 est interdite sauf dans le cas où elle fait l'objet d'une procédure d'insalubrité et/ou de périls irrémediables.

➤ **Traitement et rénovation des façades :**

- Le dessin, les proportions, les dimensions, les matériaux et les baies des façades doivent s'adapter à l'architecture de la construction, au caractère des lieux et au paysage des façades environnantes.
- Les façades en pierre appareillée ou en brique apparente doivent rester naturelles sans adjonction de peintures, films, résines et hydrofuges. La restauration des façades de pierre de taille est réalisée par nettoyage et lessivage à l'eau douce et si nécessaire par le remplacement des pierres altérées. Les remplacements doivent être effectués avec des pierres d'une épaisseur de 15 cm minimum, de même type et nature. Le rejointoiement est réalisé avec un mortier de chaux aérienne et sable de la région.
- Les enduits peuvent être utilisés uniquement dans le cas où ils sont adaptés à l'architecture et aux matériaux de la construction. Leur finition doit être talochée, fine ou lissée. Les enduits écrasés, gresés, grattés sont interdits. Les enduits et joints au ciment sont interdits, ainsi que les enduits monocouches et les peintures sur enduits traditionnels. L'enduit vient mourir sur les pierres d'angles, au même nu, sans aucune saillie. Les angles sont dressés sans baguette. Le moellon apparent est interdit en façade, sauf s'il existait dès l'origine. Il est alors réalisé à pierres vues avec un enduit à fleur de tête sans joints creux ni saillies.
- Aucun matériau destiné à être recouvert ne doit rester à nu.
- Le placage de pierre est interdit.
- Les parements de pierre doivent avoir au moins 8 cm d'épaisseur et 20 cm pour les harpages et chaînes d'angles, bandeaux, claveaux et encadrement de baies. Les pierres d'angle doivent être moulurées ou en feuillure afin d'effacer les raccords des pierres de parements.
- Sont interdits tous les matériaux de caractère précaire, les imitations de matériaux ainsi que l'utilisation à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit.
- Les bardages en bois en pose horizontale ou plaques, métal ou plastique sont interdits, ainsi que les enduits recouvrant des matériaux destinés à rester apparents (pierre, moellons...).
- Seul le bardage bois, à lames verticales larges à recouvrement ou à arrête et joint vif, est autorisé en fermeture de façade sur les bâtiments agricoles ou annexes.
- La pose d'une isolation extérieure est interdite, afin de ne pas dénaturer la façade d'origine.
- Dans le cas de restauration, les ornements existants sont conservés ou restitués.
- Les nouveaux percements sont autorisés sous réserve qu'ils respectent le principe d'ordonnement de la façade d'origine. Sauf cas particulier des percements d'oeil de boeuf ou de petites fenêtres en étage d'attique, les fenêtres sont toujours plus hautes que larges.
- Les ouvertures créées ou modifiées dans une maçonnerie ancienne reçoivent un encadrement, et appui ou seuil, en pierre de taille à l'identique de l'existant. Les linteaux en bois sont autorisés en fonction de la nature de la construction (bâtiment agricole ou dépendance). Les châssis sont posés en feuillure.
- Cas particulier : d'autres dispositions en termes de matériaux et de percements de façade peuvent également être autorisés, dans le cadre 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.

➤ **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 toiture (sa forme, ses pentes et les matériaux utilisés) doit s'adapter à l'architecture de la construction au caractère des lieux et au paysage des toitures environnantes.
- Les pentes de toitures doivent être adaptées au matériau utilisé pour la couverture.
- 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 couvertures existantes doivent être conservées, y compris les génoises, corniches et épis de faîtage. Les matériaux d'origine doivent être conservés ou restitués lorsqu'ils ont disparu.
- Les toitures des immeubles sont réalisées en tuiles canal de tons mélangés (deux tons minimum)
- L'utilisation d'autres matériaux de couverture (ardoise, zinc, cuivre, verrière, tuiles mécaniques...) pourra éventuellement être autorisée, si celle-ci est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.
- Tous les accidents de toiture : faîtage, rives, arêtières, solins...doivent être réalisés en mortier de chaux
- L'utilisation d'autres matériaux de couverture (tuiles losangées, zinc, cuivre, verre...) est autorisée, si celle-ci est d'origine ou si elle est cohérente avec l'architecture du bâtiment et si elle ne porte pas atteinte à la qualité des lieux avoisinants.
- Les accessoires d'étanchéité et d'évacuation des eaux pluviales (solins, chéneaux, gouttières, dauphins...) doivent être adaptés à la forme et à l'architecture des toits
- Les gouttières et descentes d'eau sont en zinc.
- Les châssis de toit doivent avoir une surface inférieure à 0,80 m² et être réalisés dans le plan de la couverture. Ils ne comporteront pas de volet extérieur.
- Les lucarnes existantes doivent être entretenues, restaurées ou restituées avec soin, en respectant leur style propre.
- Les dispositifs techniques (ascenseurs, chaufferies...) et tous autres édifices en surcroît doivent être regroupés et intégrés à la composition architecturale d'ensemble. Ils ne doivent pas être en saillie

des couvertures à versants sauf les conduits de cheminée. Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public

- Les dispositifs nécessaires à la sécurité des personnes accédant au toit doivent être conçus pour s'accorder à la composition d'ensemble. Les lisses en surcroît de la couverture visibles depuis l'espace public sont interdites.
- Les souches de cheminées anciennes doivent être remontées ou réparées avec les matériaux d'origine (pierre ou en maçonnerie enduite). Le chapeau de souche est constitué de tuiles canal, d'une plaque de tôle noire cintrée, ou d'une plaque de pierre.
- Les débords de toiture sont interdits en pignons. Sur les autres façades, les débords de toiture sont compris entre 25 et 30 cm. Les rives sont terminées par un bardelis en carreaux de terre cuite ou un rang de tuiles canal scellée. Les génoises et corniches sont faites en respectant les profils traditionnels ; l'emploi d'éléments préfabriqués est interdit.
- Pour le cas particulier des immeubles éclectiques ou d'architecture spécifique (architecture d'inspiration balnéaires, maisons à pan des bois, constructions en pignons sur rue), les débords de toiture sont conservés
- Les terrasses sur toiture ou "altanes" ne doivent pas être visibles depuis l'espace public
- Les toitures-terrasses sont autorisées si elles permettent d'intégrer l'extension à l'existant et si elles ne sont pas visibles depuis le domaine public.

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.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

2.2.35 - DANS LE SECTEUR UEP DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET EXTENSIONS

Les constructions nouvelles, les extensions aux constructions existantes et les modifications du bâti récent doivent clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle dominante : Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement (qui reprend les éléments de l'architecture traditionnelle) ou d'une architecture contemporaine (qui présente des éléments d'écriture architecturale innovante).

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.

➤ Extensions

- Les extensions respectent la dynamique d'agrandissement du type architectural ainsi que la hiérarchie des volumes. Ceci n'exclut pas la possibilité de réaliser une extension dans un style architectural différent de celui d'origine (extension dans un style d'écriture architecturale contemporaine sur bâti ancien traditionnel).

- Afin de préserver l'architecture d'origine des bâtiments (gabarit, composition), les extensions sont autorisées que si l'extension n'est pas implantée sur la façade principale de la construction d'origine
- Dans tous les cas, l'architecture de cette extension préserve la volumétrie originelle du bâtiment d'origine.

➤ **Architecture d'accompagnement**

- Les couvertures sont en tuile type « canal » « double-canal, de teinte claire ou mélangée.
- Les pentes sont comprises entre 25 et 35 %.
- Les volets roulants extérieurs sur les châssis de toit sont interdits. Les stores occultants intérieurs sont de couleur sombre.
- Les accessoires d'étanchéité et d'évacuation des eaux pluviales (solins, chéneaux, gouttières, dauphins...) doivent être adaptés à la forme et à l'architecture des toits. Les gouttières et descentes carrées ou moulurées sont interdites.
- Les débords de toiture sont interdits en pignons. Sur les autres façades, les débords de toiture sont compris entre 25 et 30 cm. Les rives de pignon sont terminées par un bardelis en carreaux de terre cuite ou un rang de tuiles canal scellées. Les génoises et corniches sont faites en respectant les profils traditionnels ; l'emploi d'éléments préfabriqués est interdit.
- Les souches de cheminées sont en pierre ou en maçonnerie enduite.
- Le chapeau de souche est constitué de tuiles canal, d'une plaque de tôle noire cintrée, ou d'une plaque de pierre. Toutes formes d'aspirateurs statiques sont interdites.
- Les murs maçonnés ont un parement en pierre calcaire, ou sont recouverts d'un enduit reprenant les textures et les tonalités des enduits traditionnels du pays (voir nuancier en annexe).
- Le bardage bois est autorisé. Il est à lames verticales larges avec ou sans couvre-joints, de teinte naturelle
- L'utilisation d'enduits isolants ou d'une isolation extérieure recouverte d'un enduit ou d'un bardage bois est autorisée, sous réserve que ce revêtement ait un aspect de matériau traditionnel
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.
- Les façades aveugles sont réalisées d'un aspect semblable aux autres façades.
- La proportion des ouvertures courantes, plus hautes que larges, sera comprise entre 1x1/2 et 1x2/3.
- L'ordonnancement des ouvertures sur la façade principale fait l'objet d'un soin particulier, s'inspirant des façades anciennes dans la composition et les proportions.
- Les fenêtres sont réalisées en bois, en métal ou en aluminium coloré. Le plastique coloré est autorisé sur les façades non visibles de l'espace public, à condition que la largeur des profils soit proche de celle des menuiseries bois.

- Les fenêtres, visibles depuis l'espace public seront équipées de volets en lames de bois massif à joints plats, ou en panneaux bois persiennés à la française.
- Les volets battants ne comportent pas d'écharpe. Les ferrures sont obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.
- Les volets battants et roulants en aluminium coloré ou matière plastique sont autorisés, sur les façades non visibles depuis l'espace public et à condition que le coffre des volets roulants soit dissimulé à l'intérieur du bâtiment.

➤ **Architecture contemporaine :**

- Les projets d'expression architecturale contemporaine sont autorisés
- Cette position exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets doivent justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans un environnement existant en le valorisant.
- Dans ce cas l'utilisation de matériaux modernes tel l'acier, le bois, le béton, le verre ou tout autre nouveau matériau est autorisée. Les matériaux utilisés doivent cependant garantir la pérennité de la construction et s'intégrer dans l'environnement. Cependant les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits.

➤ **Eléments techniques**

L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

LE LONG DE LA PISTE LAPEBIE

➤ **Traitement des fonds de parcelles**

Le long de la piste Lapébie, la sauvegarde d'un paysage rural qualitatif sera recherchée. Pour ce faire, les bâtiments et annexes en fond de parcelle seront interdits, les clôtures seront réglementées, et les haies opaques seront évitées.

2.2.36 - 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 :

- 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 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.

➤ **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.

➤ Clôtures le long de la piste Lapébie

De façon générale, le traitement des clôtures le long de la piste Lapébie, seront traitées comme une quatrième façade. En aucun cas, une clôture ne sera pas accompagnée d'une haie mixte, et une clôture pleine (maçonnée) ne sera pas enduite.

De même, les murs et murets anciens en pierre ou matériau repéré comme étant d'origine, les grilles, portails et portes y compris les piles, doivent être entretenus et restaurés le cas échéant.

La réalisation des clôtures devra respecter les points suivants :

- en secteur urbain, les murs et murets seront en pierre calcaire, ou maçonnés et enduits avec couvrement en pierre calcaire.
- en secteur urbain, la hauteur des murets sera comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre par rapport au sol naturel. Ils seront surmontés d'une grille en métal ou en bois, de couleur noire ou d'une teinte sombre ou neutre.
- en secteur urbain, les murs auront une hauteur n'excédant pas 1,50 mètre et seront doublés d'une haie mixte.
- pour les secteurs naturels et agricoles, les murs pleins sont interdits, y compris en limites séparatives. Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Ces clôtures sont de préférence doublées d'une haie. Auquel cas, cette dernière est composée d'essences variées, buissonnantes et/ou arbustives.
- pour les secteurs naturels et agricoles, une clôture végétale de type haie mixte naturelle en doublement des murs ou murets est demandée.

Les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux.

2.2.37 - 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).

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.

- 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.

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.

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.

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.

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.

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.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	De 0 à 90 m ² de SP	Pas de norme imposée.
		Au-delà de 90 m ² de SP	Mini 1 place par tranche complète de 90 m ² de SP
	Hébergement	Par chambre d'hôte	Mini 1 place
Equipement d'intérêt public	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	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.	
	Equipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		

Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m ² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m ² de surface de plancher	Mini 2 places

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.

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.

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 eaux 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.

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.

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

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, et pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales). La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, ...

Le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

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.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Compte tenu des faibles réserves intercommunales en eau, sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction d'habitation devra intégrer un système de réserve d'eau pluviale d'un volume utile d'au moins 3 m³, qui sera enterré ou intégré à la construction, en vue d'un usage domestique ou d'arrosage.

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.

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.

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.

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 :

- L'exploitation agricole et forestière.
- 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 dépôts de véhicules supérieurs à 10 unités.

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

- Les constructions d'habitation et d'hébergement touristique.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié est autorisée sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment initial.
- La démolition de bâtiments remarquables, repérés sur le plan de zonage, sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre.
- Toute intention de démolition d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.

- 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, de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du secteur et de ne pas générer des nuisances pour le voisinage.
- 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.

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 ».

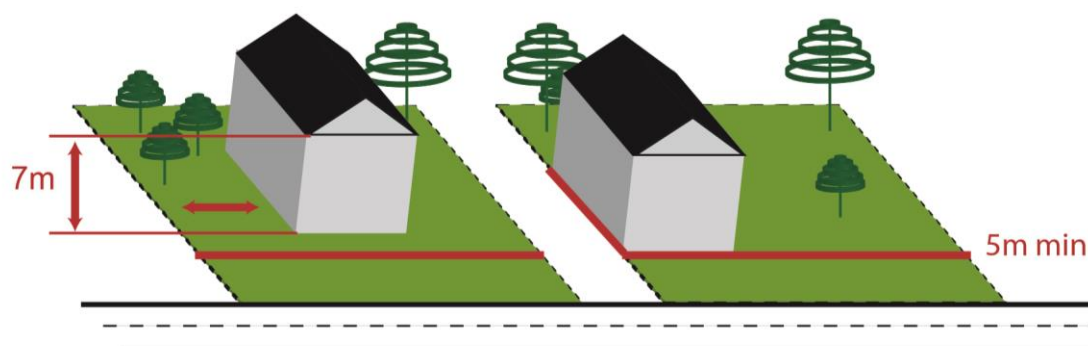
2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	<u>REGLES</u>
Recul par rapport aux voies et emprise publique	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
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. Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m. Les annexes de moins de 20m² d'emprise 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).

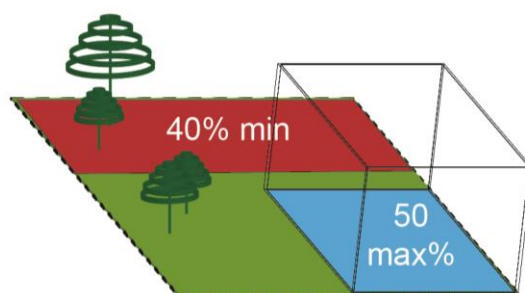
Recul entre constructions sur une même unité foncière	Non réglementé.
Emprise au sol	Inférieure ou égale à 50% de l'unité foncière.
Hauteur des constructions	La hauteur des constructions principales, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 7 mètres. La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales, mesurée du sol naturel à l'égout des toitures, ne peut excéder 3 mètres.
Emprise en pleine terre	Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière. Au minimum 40%

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.

Recul par rapport aux voies et emprises publiques, recul par rapport aux limites séparatives et hauteurs



Emprise au sol et emprise en pleine terre



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 ;
- en vue de mettre en valeur un patrimoine existant ;
- 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.

➤ Un autre recul par rapport aux 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 $H < \text{ou} = D$.

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.

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*).

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.

L'utilisation de matériaux biosourcés est vivement recommandée.

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).

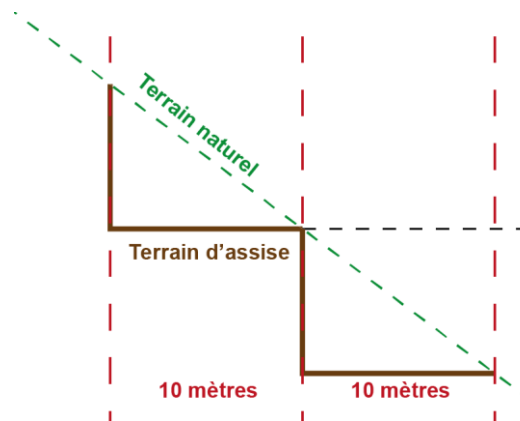
Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention L.151-19 et en périmètre de monuments historique, les implantations de panneaux solaires et photovoltaïques visibles depuis l'espace public sont proscrites.

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.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres.

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.



Les enrochements sont interdits.

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.

➤ **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.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

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.

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux bardage bois, les fausses pierres, ainsi que les bardages métalliques.

Si une toiture est en pente, elle sera recouverte en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés. La couverture sera alors à deux versants avec une pente maximale de **33 %** et les faîtages principaux seront parallèles à l'axe des voies.

L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

L'utilisation de matériaux de constructions biosourcés est vivement recommandé.

➤ **2.2.34 - Dispositions applicables aux clôtures**

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 :

- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, surmontés d'une grille ou grillage (métal, bois) ; l'ensemble ne devant pas dépasser 1,60 m.
- 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 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.

➤ 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 anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (élargissement de voirie, aménagement de carrefour,...). Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

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.

CLOTURES LE LONG DE LA PISTE LAPEBIE

De façon générale, le traitement des clôtures le long de la piste Lapébie, seront traitées comme une quatrième façade. En aucun cas, une clôture ne sera pas accompagnée d'une haie mixte, et une clôture pleine (maçonnée) ne sera pas enduite.

De même, les murs et murets anciens en pierre ou matériau repéré comme étant d'origine, les grilles, portails et portes y compris les piles, doivent être entretenus et restaurés le cas échéant.

La réalisation des clôtures devra respecter les points suivants :

- en secteur urbain, les murs et murets seront en pierre calcaire, ou maçonnés et enduits avec couvrement en pierre calcaire.

- en secteur urbain, la hauteur des murets sera comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre par rapport au sol naturel. Ils seront surmontés d'une grille en métal ou en bois, de couleur noire ou d'une teinte sombre ou neutre.
- en secteur urbain, les murs auront une hauteur n'excédant pas 1,50 mètre et seront doublés d'une haie mixte.
- pour les secteurs naturels et agricoles, les murs pleins sont interdits, y compris en limites séparatives. Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Ces clôtures sont de préférence doublées d'une haie. Auquel cas, cette dernière est composée d'essences variées, buissonnantes et/ou arbustives.
- pour les secteurs naturels et agricoles, une clôture végétale de type haie mixte naturelle en doublement des murs ou murets est demandée.

Les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux.

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 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.

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.

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 2.5.7 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.

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.

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.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	De 0 à 80 m ² de SP	Pas de norme imposée.
		Au-delà de 80 m ² de SP	Mini 1 place par tranche complète de 90 m ² de SP
	Hébergement	Par chambre d'hôte	Mini 1 place
Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m ² : par tranche entamée de 50 m ² de SP	Mini 1 place
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m ² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
		Dans les opérations d'aménagement, 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.	

2.4.8. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES

Conformément à la réglementation en vigueur, toute opération de rénovation, réhabilitation, extension ou construction collective destinée 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

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.

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.

DÉSERTE 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.

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

EAUX PLUVIALES

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, et pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales). La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, ...

Le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

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.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Compte tenu des faibles réserves intercommunales en eau, sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction d'habitation devra intégrer un système de réserve d'eau pluviale d'un volume utile d'au moins 3 m³, qui sera enterré ou intégré à la construction, en vue d'un usage domestique ou d'arrosage.

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 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.

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.

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 :

- L'exploitation agricole et forestière.
- D'habitation,
- 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 dépôts de véhicules supérieurs à 10 unités

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

- 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, de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du secteur et de ne pas générer des nuisances pour le voisinage.
- 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 destiné au gardiennage, à la maintenance, au logement de fonction.
- 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.
- **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.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

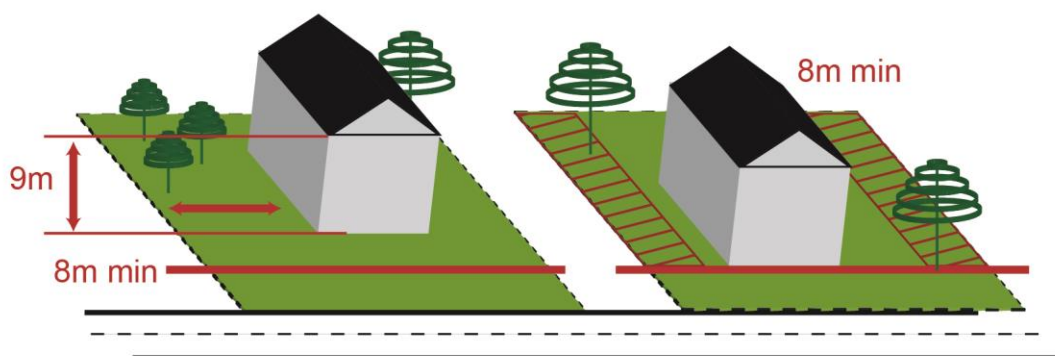
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

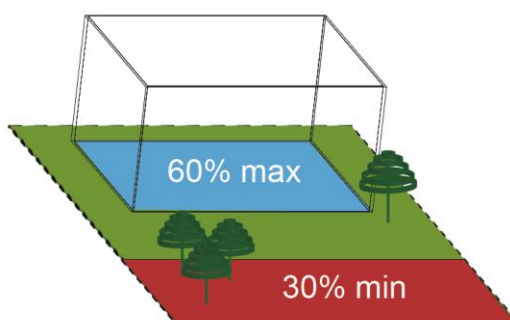
	<u>RÈGLES</u>
Recul par rapport aux voies et emprise publique	Sauf indications contraires portées aux documents graphiques et en agglomération : un recul minimum de 8m par rapport à l'alignement. Hors agglomération, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 2. Recul des constructions hors agglomération.
Retrait par rapport aux limites séparatives	• 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 4 mètres (H est la hauteur à l'égout du toit). 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 sauf annexes et piscines
Emprise au sol	• Au maximum 60% de l'unité foncière.
Hauteur des constructions	La hauteur des constructions = 9 mètres. La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales = 4,5 mètres.
Espace en pleine Terre	• Au minimum 30%.

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.

*Recul par rapport aux voies et emprises publiques,
recul par rapport aux limites séparatives et hauteurs*



Emprise au sol et emprise en pleine terre



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 ;
- en vue de mettre en valeur un patrimoine existant ;
- 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.

➤ 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 $H \leq D$.

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.

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*).

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).

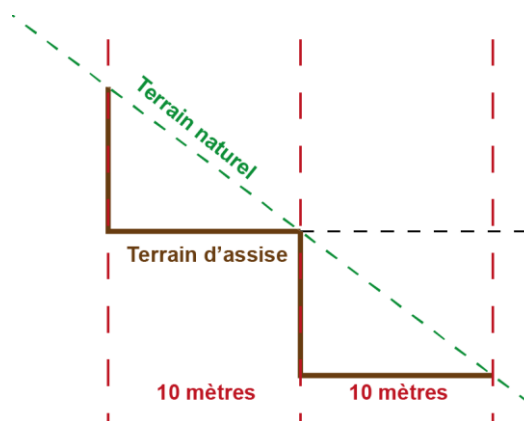
Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention L.151-19 et en périmètre de monuments historique, les implantations de panneaux solaires et photovoltaïques visibles depuis l'espace public sont proscrites.

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.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres.

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.



Les enrochements sont interdits.

2.2.21 - 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.

2.2.22 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

➤ 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.

➤ 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.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

2.2.23 - 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.

L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

2.2.24 - 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 :

- Les haies vives arbustives n'excédant pas 2 m de hauteur et pouvant être intérieurement doublées d'un treillage 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 treillage métallique, celui-ci doit être implanté au minimum à 80 cm de la limite de propriété.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres), n'excédant pas 1,40 m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les clôtures de type « paddock » en poteaux de couleur blanche n'excédant pas 1,40 m de hauteur.

➤ 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.

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.

2.3. 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.

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.

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.

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.

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.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m ² : par tranche entamée de 50 m ² de SP	Mini 1 place
Equipement d'intérêt public	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	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.	
	Equipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		

Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m ² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
		Dans les opérations d'aménagement, 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.	
	Centre de congrès et d'exposition	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.	

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 destinée 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

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 eaux 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.

3.1.21 - 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.

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.

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

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, et pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales). La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, ...

Le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

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.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Compte tenu des faibles réserves intercommunales en eau, sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction d'habitation devra intégrer un système de réserve d'eau pluviale d'un volume utile d'au moins 3 m³, qui sera enterré ou intégré à la construction, en vue d'un usage domestique ou d'arrosage.

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.

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.

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 :

- L'exploitation agricole et forestière.
- D'habitation,
- 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.

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

- 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, de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur du secteur et de ne pas générer des nuisances pour le voisinage.
- 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 destiné au gardiennage, à la maintenance, au logement de fonction.

- 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.
- **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.

2. CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

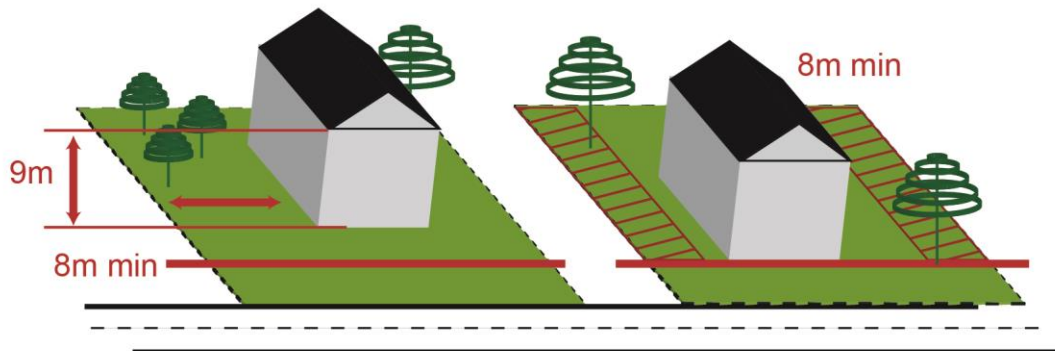
2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

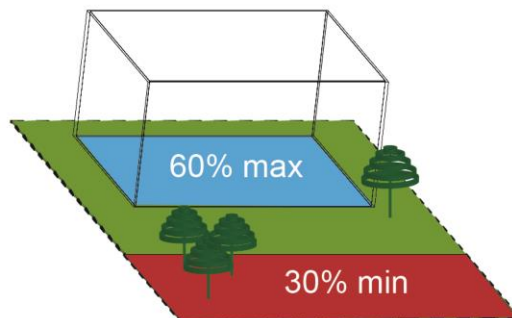
	<u>REGLES</u>
Recul par rapport aux voies et emprise publique	Sauf indications contraires portées aux documents graphiques et en agglomération : un recul minimum de 8m par rapport à l'alignement. Hors agglomération, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 2. Recul des constructions hors agglomération.
Retrait par rapport aux limites séparatives	• 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 4 mètres. 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 sauf annexes et piscines
Emprise au sol	• Au maximum 60% de l'unité foncière.
Hauteur des constructions	La hauteur des constructions = 9 mètres. La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales = 4,5 mètres.
Espace en pleine Terre	• Au minimum 30%.

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.

***Recul par rapport aux voies et emprises publiques,
recul par rapport aux limites séparatives et hauteurs***



Emprise au sol et emprise en pleine terre



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 ;
- 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 aux 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 :

- 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.

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 $H \leq D$.

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. 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*).

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).

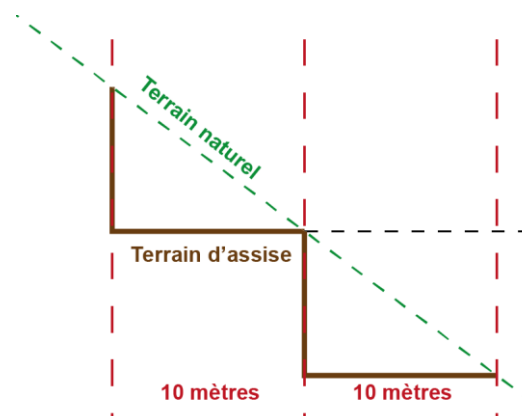
Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention L.151-19 et en périmètre de monuments historique, les implantations de panneaux solaires et photovoltaïques visibles depuis l'espace public sont prosrites.

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.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres.

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.



Les enrochements sont interdits.

2.2.21 - 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.

2.2.22 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

➤ **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.

➤ **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.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

2.2.23 - 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.

L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

2.2.24 - 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 :

- Les haies vives arbustives n'excédant pas 2 m de hauteur et pouvant être intérieurement doublées d'un treillage 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 treillage métallique, celui-ci doit être implanté au minimum à 80 cm de la limite de propriété.
- Les clôtures girondines à planches ajourées (planches posées verticalement, distantes les unes des autres), n'excédant pas 1,40 m de hauteur. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.
- Les clôtures de type « paddock » en poteaux de couleur blanche n'excédant pas 1,40 m de hauteur.

➤ **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.

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.

2.3. 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.

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.

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.

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.

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.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m ² : par tranche entamée de 50 m ² de SP	Mini 1 place
Equipement d'intérêt public	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	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.	
	Equipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m ² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 100 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
		Dans les opérations d'aménagement, 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.	

	Entrepôt	Bâtiments de moins de 10000 m ² : par tranche entamée de 150 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
		Bâtiments de 10 000 m ² et plus : par tranche entamée de 300 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
	Industrie	Par tranche entamée de 50 m ² de surface de plancher	Mini 1 place
	Centre de congrès et d'exposition	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.	

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 destinée 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

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.

3.1.13 – TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eaux 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.

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.

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.

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

EAUX PLUVIALES

Dans le cas de l'impossibilité d'infiltration, le rejet dans le réseau public (fossé ou conduite) pourra être autorisé. Dans ce cas, et pour tout nouveau projet d'urbanisation conduisant à imperméabiliser des terrains, une rétention des eaux pluviales à la parcelle est proposée (les techniques alternatives d'infiltration seront à privilégier pour le rejet d'eaux pluviales). La rétention à la parcelle pourra se faire au moyen de différentes techniques, laissées au choix du pétitionnaire : bassin enterré/citerne, toiture stockante, bassin sec apparent, noue, ...

Le débit de fuite maximal à l'aval de l'aménagement pouvant être rejeté dans le milieu hydraulique superficiel ou dans le réseau public est fixé à 3 l/s/ha pour une pluie décennale.

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.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un dispositif permettant un pré-traitement des eaux de surface du type débourbeur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

Compte tenu des faibles réserves intercommunales en eau, sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction d'habitation devra intégrer un système de réserve d'eau pluviale d'un volume utile d'au moins 3 m³, qui sera enterré ou intégré à la construction, en vue d'un usage domestique ou d'arrosage.

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.

3. Zones à urbaniser

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.

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.

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 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.

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 :

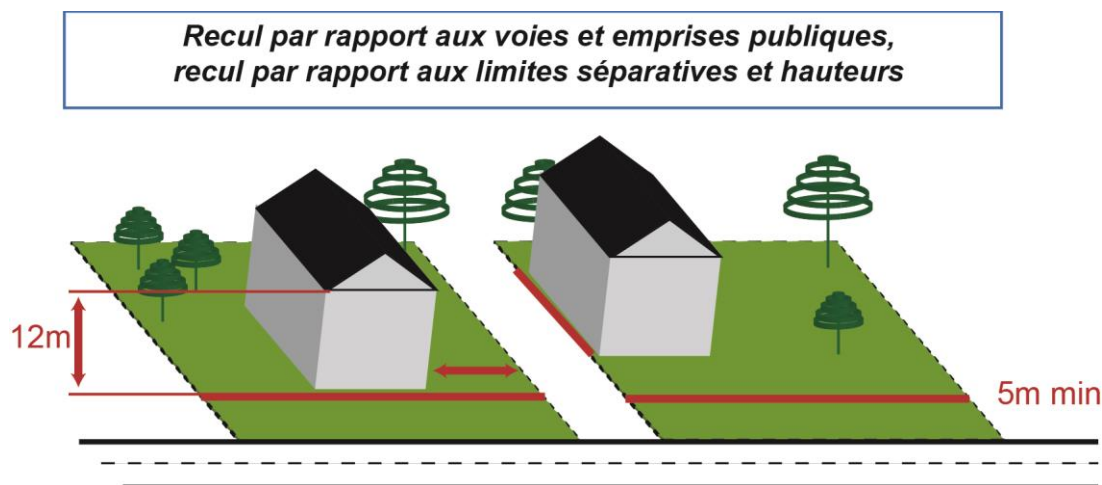
Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sous le paragraphe «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

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	<u>REGLES</u>
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.

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.



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 aux 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 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 DIFFÉRENTES

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 $H < \text{ou} = D$.

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*).

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).

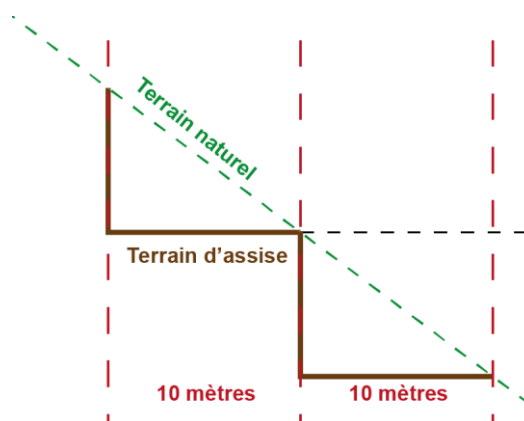
Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention L.151-19 et en périmètre de monuments historique, les implantations de panneaux solaires et photovoltaïques visibles depuis l'espace public sont proscrites.

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.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres.

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.



Les enrochements sont interdits.

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.

➤ **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.

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.

➤ 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).

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.

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.

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.

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.

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.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	De 0 à 90 m ² de SP	Pas de norme imposée.
		Au-delà de 90 m ² de SP	Mini 1 place par tranche complète de 90 m ² de SP
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinés à l'habitation de plus de 450 m ² de SP devront comprendre :	Mini 1 place par tranche entamée de 90 m ² de SP Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 200 m ² de SP. Mini 1 place "handicapés" par tranche entamée de 450 m ² de SP.
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées	1 place pour 5 logements
	Hébergement	Par chambre d'hôte	Mini 1 place

Equipement d'intérêt public	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	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.	
	Equipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Autres activités secondaire et tertiaire	Bureaux	De 0 à 49 m ² de surface de plancher	Pas de normes imposées
		Par tranche complète de 50 m ² de surface de plancher	Mini 2 places

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 destinée 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

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.

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 gêne 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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 :

- L'exploitation agricole et forestière.
- Les commerces et activités de service.
- 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 dépôts de véhicules.

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.
- La démolition de bâtiments remarquables, repérés sur le plan de zonage, sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre
- Toute intention de démolition d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 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 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 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.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

Dans les zones 1AU, 1AUb et 1AUc de Créon, les opérations comportant 6 logements et plus devront comporter au minimum de 50% 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).

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 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 ».

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	<u>REGLES</u>	
Recul par rapport aux voies et emprise publique et voie privée ouverte à la circulation publique	Sauf indications contraires portées aux documents graphiques et en agglomération : • 1AU : soit implantation à l'alignement, ○ Soit implantation selon un recul compris entre l'alignement et 5m par rapport à l'alignement, ○ Soit selon un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement • 1AUb : implantation selon un recul compris entre l'alignement et 5m par rapport à l'alignement • 1AUc : un recul minimum de 5m par rapport à l'alignement	
Retrait par rapport aux limites séparatives	Bande A (25m)	1AU : • soit sur les 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 1,5 mètres.

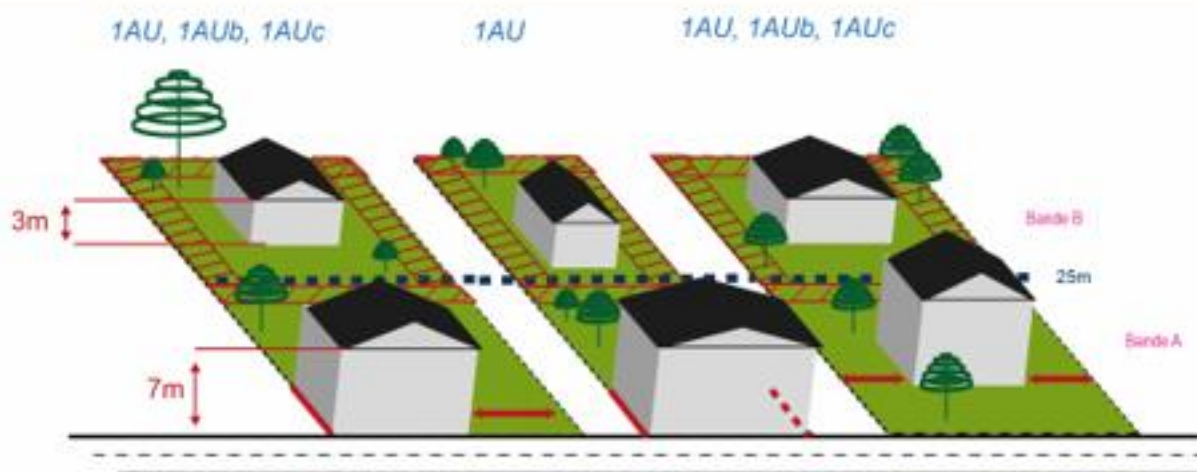
		1AU, 1AUb et 1AUc : • soit sur au moins une limite séparative (R=0) ; • soit en retrait Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas une limite séparative, il doit respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur ($R = H/2$) de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Retrait 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.
	Bande B (au-delà de 25m)	• Recul minimum de 3m. 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).	
Recul entre constructions sur une même unité foncière	• Recul $R = H/2$ avec un minimum de 3m sauf annexes et piscines	
Emprise au sol	Bande A (25m)	1AU, 1AUb et 1AUc : • 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	Bande A (25m)	La hauteur des constructions principales = 7 mètres. La hauteur des constructions annexes isolées des constructions principales = 3 mètres.
	Bande B (au-delà de 25m)	La hauteur des constructions = 3 mètres.
Espace en pleine Terre Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.	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.

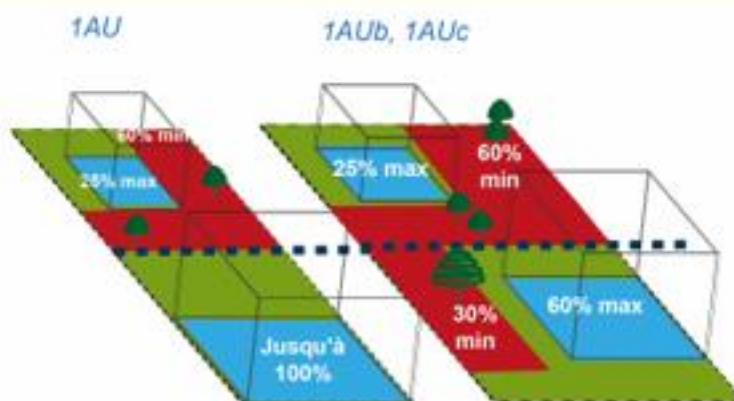
Recul par rapport aux voies et emprises publiques



Recul par rapport aux limites séparatives et hauteurs des constructions



Emprise au sol et espace en pleine terre



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,
- 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 aux 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 $H \leq D$.

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.

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*).

2.2.2. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés. L'utilisation de matériaux biosourcés est vivement recommandée.

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).

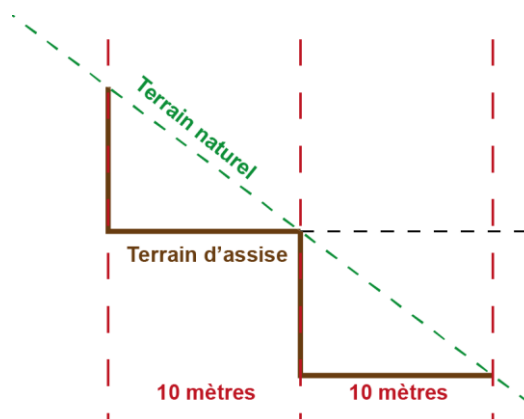
Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention L.151-19 et en périmètre de monuments historique, les implantations de panneaux solaires et photovoltaïques visibles depuis l'espace public sont proscrites.

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.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres.

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.



Les enrochements sont interdits.

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.

➤ **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.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

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.

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux bardage bois, les fausses pierres, ainsi que les bardages métalliques.

Si une toiture est en pente, elle sera recouverte en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés. La couverture sera alors à deux versants avec une pente maximale de **33 %** et les faîtages principaux seront parallèles à l'axe des voies.

L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

L'utilisation de matériaux de constructions biosourcés est vivement recommandé.

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 :

- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, surmontés d'une grille ou grillage (métal, bois); l'ensemble ne devant pas dépasser 1,60 m.
- 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 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.

➤ **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 anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (élargissement de voirie, aménagement de carrefour,...). Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

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.

2.3. 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 :

- En secteur 1AU : non réglementé.
- En secteurs 1AUB et 1AUC :
 - Bande A : Un minimum de **30 %** de la superficie de l'unité foncière ou de la superficie du terrain d'assiette du projet.
- En secteurs 1AU, 1AUB et 1AUC :
 - Bande B : Un minimum de **60 %** de la superficie de l'unité foncière ou de la superficie du terrain d'assiette du projet.

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.

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.

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.

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.

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.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	De 0 à 80 m ² de SP	Pas de norme imposée.
		Au-delà de 80 m ² de SP	Mini 1 place par tranche complète de 90 m ² de SP
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinées à l'habitation de plus de 450 m ² de SP devront comprendre :	Mini 1 place par tranche entamée de 80 m ² de SP Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 200 m ² de SP. Mini 1 place "handicapés" par tranche entamée de 450 m ² de SP.
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées	1 place pour 5 logements
	Hébergement	Par chambre d'hôte	Mini 1 place
Equipement d'intérêt public	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	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.	
	Equipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		

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 destinée 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

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).

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 1 unité foncière ou plus d'un logement **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 eaux 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.

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.

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 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.

Compte tenu des faibles réserves intercommunales en eau, sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction d'habitation devra intégrer un système de réserve d'eau pluviale d'un volume utile d'au moins 3 m³, qui sera enterré ou intégré à la construction, en vue d'un usage domestique ou d'arrosage.

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 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.

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.

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 démolition de bâtiments remarquables, repérés sur le plan de zonage, sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique après sinistre
- Toute intention de démolition d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment, est soumise à l'obtention d'un permis de démolir.
- 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.
- 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.

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

	<u>REGLES</u>
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 respecter 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).

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

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 $H < \text{ou} = D$.

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.

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*).

2.2.2. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Les matériaux et techniques innovantes visant une haute performance environnementale sont autorisés.

L'utilisation de matériaux biosourcés est vivement recommandée.

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).

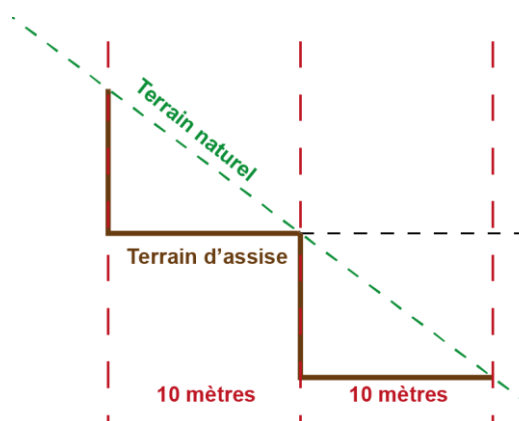
Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention L.151-19 et en périmètre de monuments historique, les implantations de panneaux solaires et photovoltaïques visibles depuis l'espace public sont proscrites.

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.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres.

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.



Les enrochements sont interdits.

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.

➤ **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.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

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.

Les imitations de matériaux sont rigoureusement interdites, notamment les fausses briques, les faux bardage bois, les fausses pierres, ainsi que les bardages métalliques.

Si une toiture est en pente, elle sera recouverte en tuiles creuses, de type canal, romane-canal ou double-canal d'aspect terre cuite vieillie et de tons mélangés. La couverture sera alors à deux versants avec une pente maximale de **33 %** et les faîtages principaux seront parallèles à l'axe des voies.

L'utilisation de capteurs solaires, pompes à chaleur et toute installation liée aux énergies renouvelables est autorisée sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

L'utilisation de matériaux de constructions biosourcés est vivement recommandé.

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 :

- Les murs bahuts, n'excédant pas 0,60 m par rapport au niveau de la voie, traditionnels en pierre ou en maçonnerie enduite de couleur ton pierre de Gironde, surmontés d'une grille ou grillage (métal, bois); l'ensemble ne devant pas dépasser 1,60 m.
- 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 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.

➤ **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 anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (élargissement de voirie, aménagement de carrefour,...). Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

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.

2.3. 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 :

- Un minimum de **60 %** de la superficie de l'unité foncière ou 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.

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.

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 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.

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 m², 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.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	De 0 à 80 m ² de SP	Pas de norme imposée.
		Au-delà de 80 m ² de SP	Mini 1 place par tranche complète de 90 m ² de SP
		Les opérations de constructions ou d'aménagement principalement destinées à l'habitation de plus de 450 m ² de SP devront comprendre :	Mini 1 place par tranche entamée de 80 m ² de SP Mini 1 place accessible et destinée aux visiteurs par tranche entamée de 200 m ² de SP. Mini 1 place "handicapés" par tranche entamée de 450 m ² de SP.
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées	1 place pour 5 logements
	Hébergement	Par chambre d'hôte	Mini 1 place
Equipement d'intérêt public	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	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.	
	Equipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		

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 destinée 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

4. Zones agricoles

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.

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.

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.
- 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.
- 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 liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
- 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.

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).

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

	<u>REGLES</u>
Recul par rapport aux voies et emprise publique	Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement, les constructions principales (nouvelles ou extensions de constructions existantes) ainsi que les annexes isolées des constructions principales, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront respecter 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 : 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 5 mètres. Les annexes de moins de 20m² peuvent être implantées sur les limites séparatives et de fond de parcelle ou avec un recul de 1 m. Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 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	• 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 des constructions agricoles : 9 m. • 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".

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,
- 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.I. 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.

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 $H < \text{ou} = D$.

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*).

2.2.2. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

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**" sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes:

➤ Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :

- les bâtiments principaux identifiés,
- les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
- les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

➤ **En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :**

- respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
- mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
- respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres,...).

➤ **En cas de changement de destination :**

- Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
- Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,
- Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
- Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou on prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
- Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

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).

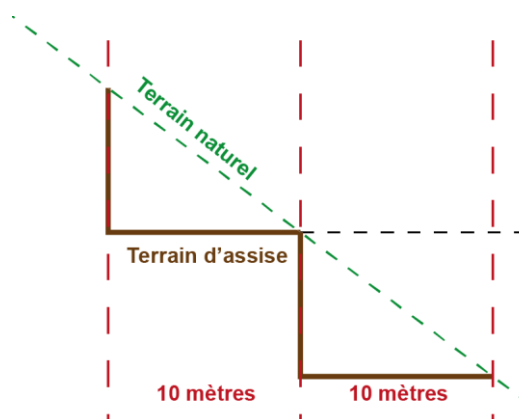
Dans les espaces repérés aux documents graphiques par la mention L.151-19 et en périmètre de monuments historique, les implantations de panneaux solaires et photovoltaïques visibles depuis l'espace public sont proscrites.

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.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres.

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.



Les enrochements sont interdits.

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.

➤ **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.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

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.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

2.2.34 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EN SECTEUR AP

Les constructions nouvelles, les extensions aux constructions existantes et les modifications du bâti récent doivent clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle dominante : Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement (qui reprend les éléments de l'architecture traditionnelle) ou d'une architecture contemporaine (qui présente des éléments d'écriture architecturale innovante).

➤ **Extensions**

- Les extensions respectent la dynamique d'agrandissement du type architectural de référence ainsi que la hiérarchie des volumes. Ceci n'exclut pas la possibilité de réaliser une extension dans un style

architectural différent de celui d'origine (extension dans un style d'écriture architecturale contemporaine sur bâti ancien traditionnel)

- L'architecture des extensions doit préserver la volumétrie du bâtiment d'origine.

➤ **Architecture d'accompagnement**

- La toiture est couverte en tuiles canal, double canal (pentes comprises entre 25 et 35%) ou tuiles de Marseille si le style l'impose de teinte claire ou mélangée.
- Les toitures ou en plaques recouvertes de tuiles canal sont autorisées
- Les gouttières et descentes d'eau sont en zinc ou en aluminium
- Les gouttières et descentes carrées ou moulurées sont interdites.
- Les châssis de toit doivent avoir une surface inférieure à 0,80 m² et être réalisés dans le plan de la couverture
- Les murs sont en pierre calcaire de la région, ou en maçonnerie recouverte d'un enduit reprenant les textures et les tonalités des enduits traditionnels du pays (voir nuancier en annexes).
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions.
- Les façades aveugles sont réalisées d'un aspect semblable aux autres façades.
- Un parement en lames de bois verticales est admis. Il est à lames verticales larges avec ou sans couvre-joints. Une teinte naturelle grise est privilégiée.
- Les menuiseries (fenêtres, volets, portes...) ne doivent pas être vernies, ni peintes ton bois, mais doivent être colorées dans une teinte neutre à l'exclusion du blanc pur.
- Les couleurs des menuiseries s'en tiennent aux gammes traditionnelles (voir nuancier en annexe).
- Les fenêtres sont réalisées en bois, en aluminium ou en plastique coloré
- Les volets sont en bois plein. Ils ne comportent pas d'écharpe.
- Les ferrures sont obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.
- Les portes sont réalisées en bois plein à lames verticales larges peintes, sans oculus.

➤ **Architecture contemporaine :**

- Les projets d'expression architecturale contemporaine sont autorisés
- Cette position exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets doivent justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans un environnement existant en le valorisant.
- Dans ce cas l'utilisation de matériaux modernes tel l'acier, le bois, le béton, le verre ou tout autre nouveau matériau est autorisée. Les matériaux utilisés doivent cependant garantir la pérennité de

la construction et s'intégrer dans l'environnement. Cependant les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

➤ **Éléments techniques :**

- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

LE LONG DE LA PISTE LAPEBIE

➤ **Traitement des fonds de parcelles**

Le long de la piste Lapébie, la sauvegarde d'un paysage rural qualitatif sera recherchée. Pour ce faire, les bâtiments et annexes en fond de parcelle seront interdits, les clôtures seront réglementées, et les haies opaques seront évitées.

2.2.35 - 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.

Les clôtures agricoles ne sont pas soumises à autorisation.

Les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux et favoriser les continuités écologiques.

➤ **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 :

- 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 en grillage métallique, à claire voie ou en ganivelle, n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures de type « paddock » en poteaux de couleur blanche n'excédant pas 1,60 m de hauteur.

➤ 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 de type « paddock » en poteaux de couleur blanche n'excédant pas 1,40 m de hauteur.

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 anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (*élargissement de voirie, aménagement de carrefour,...*) Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

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.

CLOTURES LE LONG DE LA PISTE LAPEBIE

De façon générale, pour les constructions à usage d'habitation, les clôtures le long de la piste Lapébie, seront traitées comme une quatrième façade. En aucun cas, une clôture ne sera pas accompagnée d'une haie mixte, et une clôture pleine (maçonnée) ne sera pas enduite.

De même, les murs et murets anciens en pierre ou matériau repéré comme étant d'origine, les grilles, portails et portes y compris les piles, doivent être entretenus et restaurés le cas échéant.

La réalisation des clôtures devra respecter les points suivants :

- en secteur urbain, les murs et murets seront en pierre calcaire, ou maçonnés et enduits avec couvrement en pierre calcaire.

- en secteur urbain, la hauteur des murets sera comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre par rapport au sol naturel. Ils seront surmontés d'une grille en métal ou en bois, de couleur noire ou d'une teinte sombre ou neutre.
- en secteur urbain, les murs auront une hauteur n'excédant pas 1,50 mètre et seront doublés d'une haie mixte.
- pour les secteurs naturels et agricoles, les murs pleins sont interdits, y compris en limites séparatives. Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Ces clôtures sont de préférence doublées d'une haie. Auquel cas, cette dernière est composée d'essences variées, buissonnantes et/ou arbustives.
- pour les secteurs naturels et agricoles, une clôture végétale de type haie mixte naturelle en doublement des murs ou murets est demandée.

2.2.36 - 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).

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.

Non réglementé pour les constructions agricoles.

- Pour les constructions d'habitation et d'hébergement, l'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet
- En secteurs Ax, Av, l'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 60% 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.

2.3.4. 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.

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.

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.

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 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. 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.

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.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	De 0 à 90 m ² de SP	Pas de norme imposée.
		Au-delà de 90 m ² de SP	Mini 1 place par tranche complète de 90 m ² de SP
	Hébergement	Par chambre d'hôte	Mini 1 place
Equipement d'intérêt public	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	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.	
	Equipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière	Pas de norme imposée.	
Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m ² : par tranche entamée de 50 m ² de SP	Mini 1 place

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 destinée 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

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.

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 eaux 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

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.

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 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.

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.

Compte tenu des faibles réserves intercommunales en eau, sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction d'habitation devra intégrer un système de réserve d'eau pluviale d'un volume utile d'au moins 3 m³, qui sera enterré ou intégré à la construction, en vue d'un usage domestique ou d'arrosage.

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.

5. Zones naturelles

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 ;
- **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.

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.
- 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 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.
- 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.

- Il sera recherché l'implantation en continuité ou en contiguïté 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 m².
 - 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 m².
- **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 :

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.

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

	<u>REGLES</u>
Recul par rapport aux voies et emprise publique	Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du règlement, les constructions principales (nouvelles ou extensions de constructions existantes) ainsi que les annexes isolées des constructions principales, au nu du mur de façade (balcon non compris), devront respecter 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 : 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 5 mètres. Les annexes de moins de 20m² d'emprise peuvent être implantées sur les limites séparatives et de fond de parcelle ou avec un recul de 1 m. Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 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	• 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 35m² 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 constructions 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.

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,
- en vue de mettre en valeur un patrimoine existant ;

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 aux 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 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.

HAUTEURS DIFFÉRENTES

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 $H \leq D$.

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*).

2.2.2. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

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**" sont autorisés sous réserve des dispositions suivantes:

➤ **Préserver et le cas échéant mettre en valeur dans le cadre de tous projets :**

- les bâtiments principaux identifiés,
- les éléments de décors et d'apparat qui accompagne le ou les bâtiments,
- les éléments d'architecture extérieure (portail, piliers, clôtures, socle bâti, four, ...) historiquement associés à la propriété et qui présentent un intérêt patrimonial, architectural ou historique.

➤ **En cas de projet de réhabilitation, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et emprises publiques, le projet doit :**

- respecter la volumétrie originelle du bâtiment et de ses éléments (hauteur de façades, pente de toiture, hauteur et typologie des clôtures, ...),
- mettre en œuvre des matériaux identiques ou en harmonie à ceux d'origine,
- respecter la composition et l'ordonnancement général des ouvertures en façades des constructions (portes, fenêtres,...).

➤ **En cas de changement de destination :**

- Les adjonctions de constructions ou d'installations en façades ne doivent pas nuire à la qualité des vues sur l'élément protégé depuis les voies et emprises publiques, et conserver l'aspect extérieur d'origine du bâtiment.
- Les surélévations sont autorisées uniquement si elles ne dénaturent pas le bâtiment existant,

- Les ouvertures (portes, fenêtres, ...) doivent s'intégrer à la composition d'ensemble des façades existantes, et, dans le cadre de création de nouvelle ouverture, reprendre un modèle d'ouverture et de volet déjà existant sur la façade ou les autres façades.
- Les travaux mettant en œuvre des techniques et des matériaux d'aspect contemporain et/ou on prévus dans la construction d'origine (baies vitrées, bois, métal, ...) sont admis à condition de s'harmoniser avec l'aspect des façades du bâtiment existant, dès lors qu'ils sont visibles depuis les voies et les emprises publiques.
- Les éventuelles nouvelles clôtures et éléments associés (portail, piliers, ...) doivent s'inspirer des clôtures existantes d'intérêt architectural, par leur aspect extérieur et leur hauteur.

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.

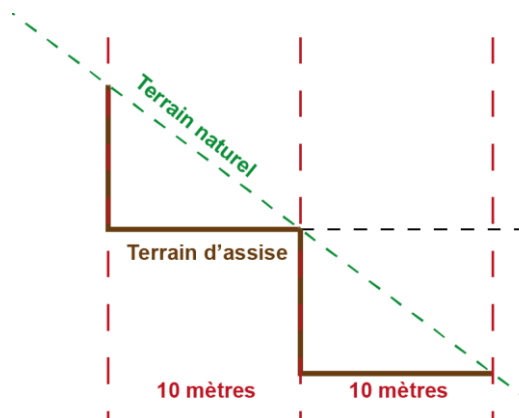
INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

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.

- pour les terrains plats, les mouvements de terre importants sont interdits (supérieur à 1,00 mètre au-dessus ou en dessous du terrain naturel),
- pour les terrains en pente (>10%), la construction devra s'adapter à la topographie par des terrassements en escalier et non en une seule plate-forme. Les terrasses d'assise des constructions

résultantes des affouillements et exhaussements du sol auront une assiette maximale de 10 mètres.

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.



Les enrochements sont interdits.

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.

➤ **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.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

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.

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

2.2.34 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EN SECTEUR NP

Les constructions nouvelles, les extensions aux constructions existantes et les modifications du bâti récent doivent clairement affirmer le mode selon lequel elles souhaitent composer avec l'architecture traditionnelle dominante : Il peut s'agir d'une architecture d'accompagnement (qui reprend les éléments de l'architecture traditionnelle) ou d'une architecture contemporaine (qui présente des éléments d'écriture architecturale innovante).

➤ Extensions

- Les extensions respectent la dynamique d'agrandissement du type architectural de référence ainsi que la hiérarchie des volumes. Ceci n'exclut pas la possibilité de réaliser une extension dans un style architectural différent de celui d'origine (extension dans un style d'écriture architecturale contemporaine sur bâti ancien traditionnel)
- L'architecture des extensions doit préserver la volumétrie du bâtiment d'origine.

➤ Architecture d'accompagnement

- La toiture est couverte en tuiles canal, double canal (pentes comprises entre 25 et 35%) ou tuiles de Marseilles si le style l'impose de teinte claire ou mélangée.
- Les toitures ou en plaques recouvertes de tuiles canal sont autorisées
- Les gouttières et descentes d'eau sont en zinc ou en aluminium
- Les gouttières et descentes carrées ou moulurées sont interdites.
- Les châssis de toit doivent avoir une surface inférieure à 0,80 m² et être réalisés dans le plan de la couverture
- Les murs sont en pierre calcaire de la région, ou en maçonnerie recouverte d'un enduit reprenant les textures et les tonalités des enduits traditionnels du pays (voir nuancier en annexes).
- Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tel que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions.
- Les façades aveugles sont réalisées d'un aspect semblable aux autres façades.
- Un parement en lames de bois verticales est admis. Il est à lames verticales larges avec ou sans couvre-joints. Une teinte naturelle grise est privilégiée.

- Les menuiseries (fenêtres, volets, portes...) ne doivent pas être vernies, ni peintes ton bois, mais doivent être colorées dans une teinte neutre à l'exclusion du blanc pur.
- Les couleurs des menuiseries s'en tiennent aux gammes traditionnelles (voir nuancier en annexe).
- Les fenêtres sont réalisées en bois, en aluminium ou en plastique coloré
- Les volets sont en bois plein. Ils ne comportent pas d'écharpe.
- Les ferrures sont obligatoirement peintes de la même couleur que les volets.
- Les portes sont réalisées en bois plein à lames verticales larges peintes, sans oculus.

➤ **Architecture contemporaine :**

- Les projets d'expression architecturale contemporaine sont autorisés
- Cette position exige une grande rigueur de conception. Elle ne signifie pas l'ignorance du contexte : les projets doivent justifier de sa prise en considération et de leur capacité à s'inscrire dans un environnement existant en le valorisant.
- Dans ce cas l'utilisation de matériaux modernes tel l'acier, le bois, le béton, le verre ou tout autre nouveau matériau est autorisée. Les matériaux utilisés doivent cependant garantir la pérennité de la construction et s'intégrer dans l'environnement. Cependant les matériaux brillants et les couleurs vives sont interdits

Les vérandas et puits de jour sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion architecturale.

➤ **Eléments techniques :**

- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

LE LONG DE LA PISTE LAPEBIE

➤ **Traitement des fonds de parcelles**

Le long de la piste Lapébie, la sauvegarde d'un paysage rural qualitatif sera recherchée. Pour ce faire, les bâtiments et annexes en fond de parcelle seront interdits, les clôtures seront réglementées, et les haies opaques seront évitées.

2.2.35 - 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.

Les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux et favoriser les continuités écologiques.

➤ **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 :

- 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 en grillage métallique, n'excédant pas 2 m de hauteur.
- Les clôtures de type « paddock » en poteaux de couleur blanche n'excédant pas 1,60 m de hauteur.

➤ **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, à claire voie ou en ganivelle, 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 de type « paddock » en poteaux de couleur blanche n'excédant pas 1,40 m de hauteur.

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 anciennes en maçonnerie de moellons (pierre) doivent être conservées et restaurées sauf en cas de nécessité d'intérêt public (*élargissement de voirie, aménagement de carrefour,...*) Leur prolongement peut être autorisé à condition de respecter les mêmes matériaux et la même technique de maçonnerie.

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.

CLOTURES LE LONG DE LA PISTE LAPEBIE

De façon générale, les clôtures le long de la piste Lapébie, seront traitées comme une quatrième façade. En aucun cas, une clôture ne sera pas accompagnée d'une haie mixte, et une clôture pleine (maçonnée) ne sera pas enduite.

De même, les murs et murets anciens en pierre ou matériau repéré comme étant d'origine, les grilles, portails et portes y compris les piles, doivent être entretenus et restaurés le cas échéant.

La réalisation des clôtures devra respecter les points suivants :

- en secteur urbain, les murs et murets seront en pierre calcaire, ou maçonnés et enduits avec couvrement en pierre calcaire.
- en secteur urbain, la hauteur des murets sera comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre par rapport au sol naturel. Ils seront surmontés d'une grille en métal ou en bois, de couleur noire ou d'une teinte sombre ou neutre.
- en secteur urbain, les murs auront une hauteur n'excédant pas 1,50 mètre et seront doublés d'une haie mixte.
- pour les secteurs naturels et agricoles, les murs pleins sont interdits, y compris en limites séparatives. Seuls les dispositifs de clôture permettant une libre circulation des espèces animales (petite faune) et un écoulement naturel de l'eau sont autorisés (grillages, piquets bois disjoints, etc.). Ces clôtures sont de préférence doublées d'une haie. Auquel cas, cette dernière est composée d'essences variées, buissonnantes et/ou arbustives.
- pour les secteurs naturels et agricoles, une clôture végétale de type haie mixte naturelle en doublement des murs ou murets est demandée.

Les clôtures doivent être réalisées de manière à ne pas entraver la libre circulation des eaux.

2.2.36 - 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).

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.

- En secteur NK, l'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 65% de la superficie de l'emplacement.
- Pour les constructions d'habitation et d'hébergement, l'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 70% de la superficie du terrain d'assiette du projet.
- Pour les autres constructions autorisées, l'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 60% 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 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.

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.

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.

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.

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.

DESTINATIONS	USAGES DES CONSTRUCTIONS	TRANCHE EN M ² DE SURFACE DE PLANCHER (SP)	NOMBRE DE PLACES EXIGÉES
Habitation	Habitat	De 0 à 90 m ² de SP	Pas de norme imposée.
		Au-delà de 90 m ² de SP	Mini 1 place par tranche complète de 90 m ² de SP
		Les équipements d'accueil pour personnes âgées	1 place pour 5 logements
	Hébergement	Par chambre d'hôte	Mini 1 place
Equipement d'intérêt public	Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	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.	
	Equipement recevant du public (équipement sportif, art et spectacle et autres équipements)		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
Exploitation Agricole et forestière	Exploitation Agricole et forestière	Pas de norme imposée.	
Commerce et activités de services	Hébergement hôtelier	Pour 1 chambre d'hôtel ou en gîte	Mini 1 place
	Commerce, artisanat, restauration et activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	De 0 à 49 m ² de surface de plancher (surface des réserves non comprise)	Pas de normes imposées
		Au-delà de 50 m ² : par tranche entamée de 50 m ² de SP	Mini 1 place

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 destinée 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

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

3.1.14 – TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eaux 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

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.).

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 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.

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.

Compte tenu des faibles réserves intercommunales en eau, sauf impossibilité technique avérée, toute nouvelle construction d'habitation devra intégrer un système de réserve d'eau pluviale d'un volume utile d'au moins 3 m³, qui sera enterré ou intégré à la construction, en vue d'un usage domestique ou d'arrosage.

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.

6. Annexes

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 régleme 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.

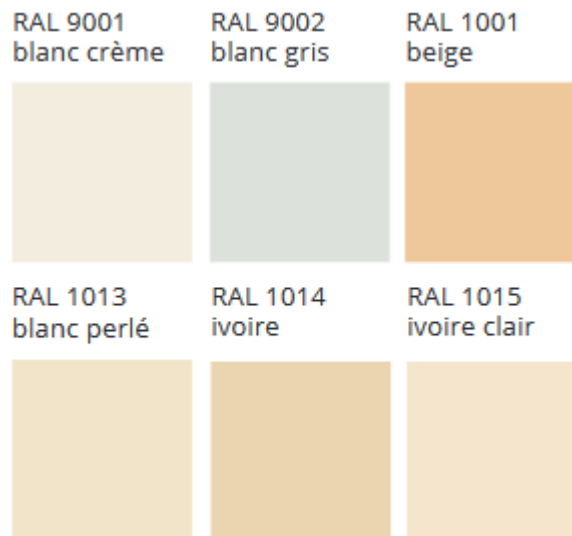
** La carte des couleurs présentée permet de visualiser approximativement les couleurs RAL. Une reproduction parfaite des couleurs n'est pas réalisable ni sur écran ni en impression. Veuillez-vous référer aux nuanciers RAL originaux pour une reproduction exacte des couleurs.*

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



POUR LES COMMERCEs, ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Toutes les teintes sont autorisées sauf les couleurs primaires, les teintes trop vives ou agressives.

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.

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
					

VOLETS – PORTES D'ENTRÉE, DE GARAGE - FENÊTRES

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
					
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.
					

PORTE D'ENTRÉE

FENÊTRES

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.

- **Cas particulier** : Pour les bâtiments professionnels à usage agricole, la couleur pourra être adaptée en raison de contraintes techniques et réglementaires (normes sanitaires par exemple).

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**



RAL 2013



RAL 3005



RAL 3009



RAL 3032



RAL 8004



RAL 8012

Pour les toitures de bâtiments d'activités d'autres teintes pourront être proposées dans une logique d'insertion paysagère adaptée au contexte.

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.

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PRESERVER

Identifiant	Patrimoine	Commune
a1	Château Bellefontaine (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

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
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 concernés)	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
a48	Hameau de Pourquet (ensemble bâti)	Haux

Identifiant	Patrimoine	Commune
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
a74	Domaine de Moncaillou (propriété et parc)	Sadirac

Identifiant	Patrimoine	Commune
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

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

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.

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.

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.**

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 :

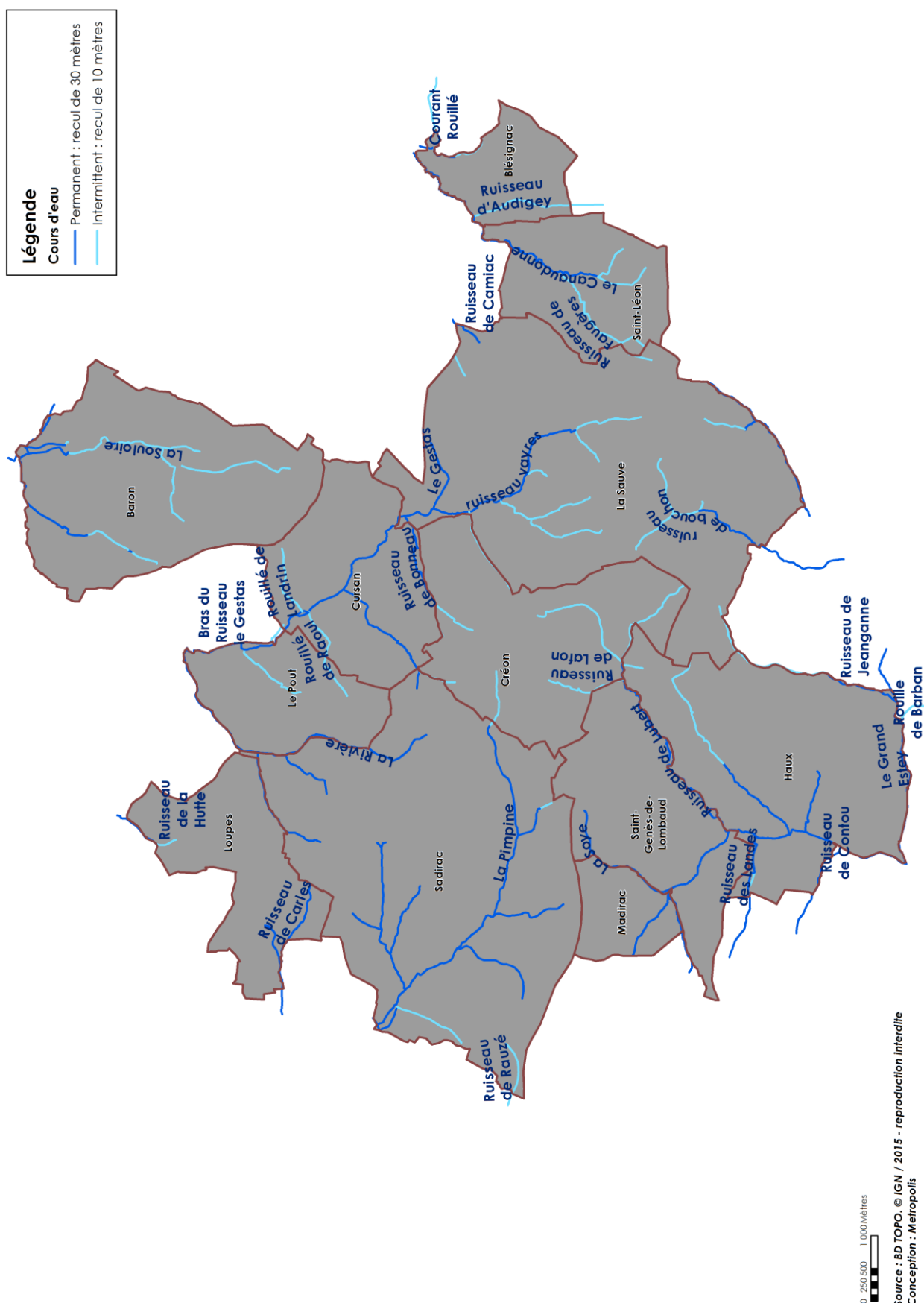
Les éléments naturels et paysagers remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes (hachures horizontales vertes foncées et vertes turquoise ou pointillés verts turquoise) :

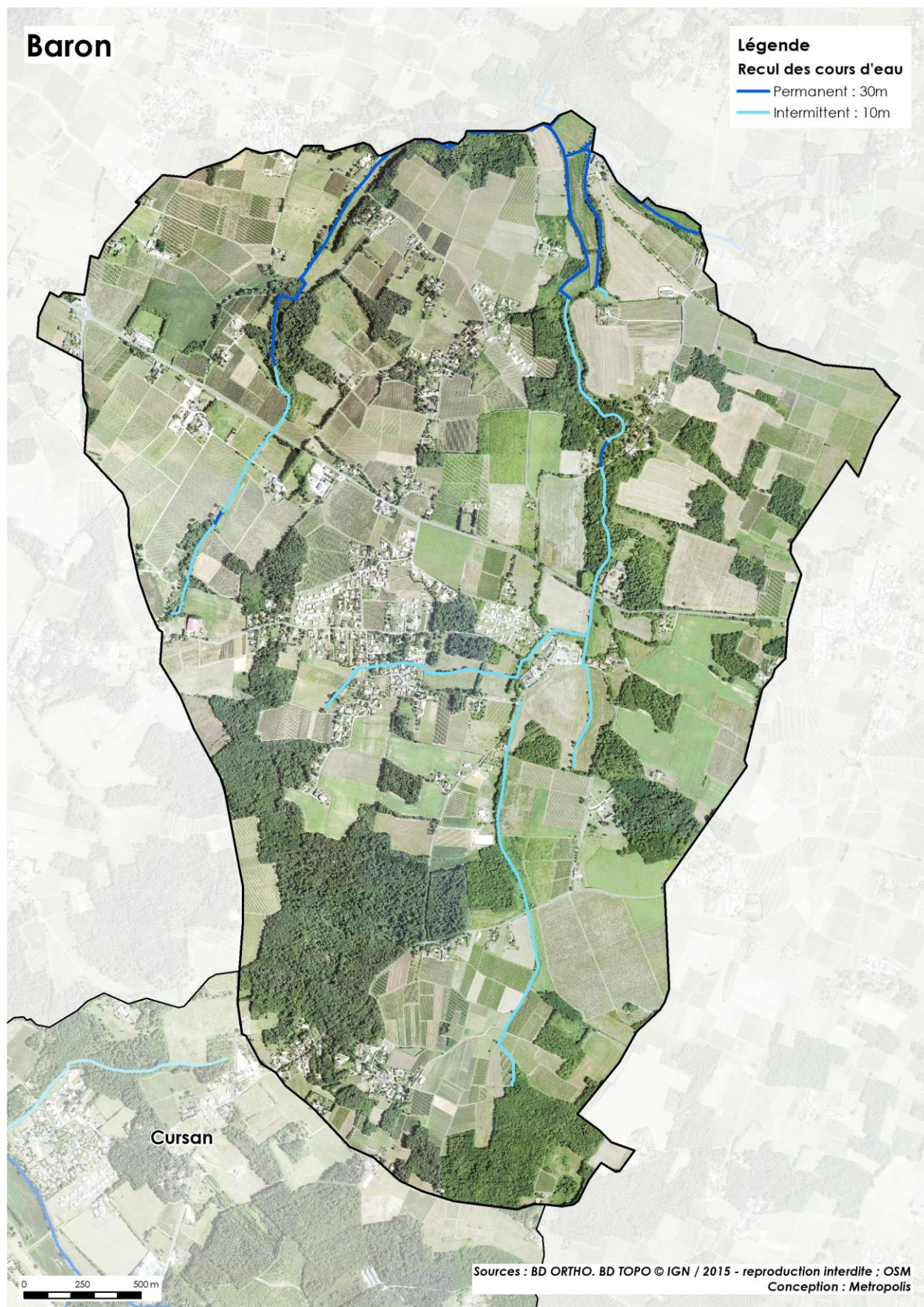
- Les coupes et abatages interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente ;
- Seules les extensions des constructions 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.

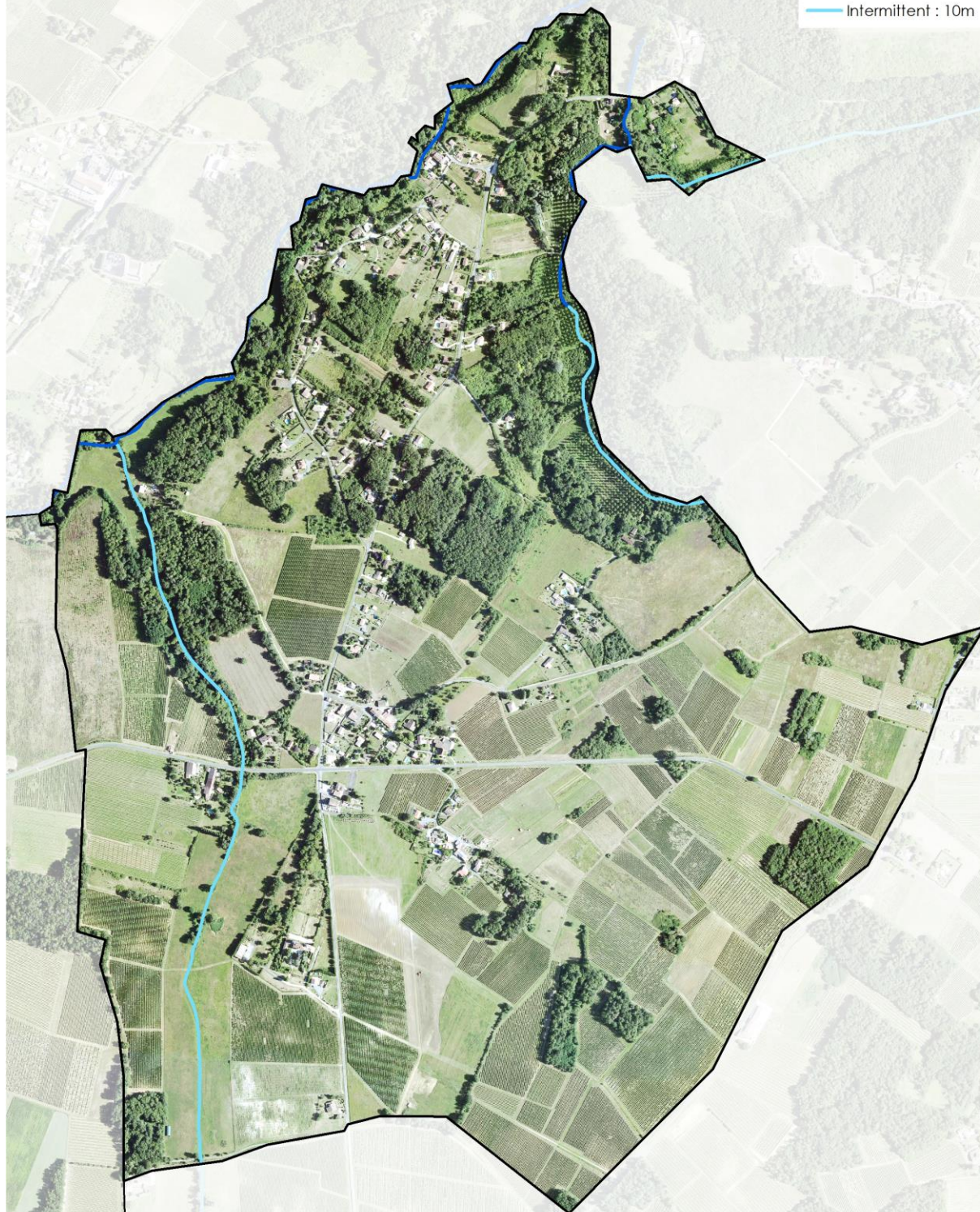
ANNEXE 3 : REPERAGE DES COURS D'EAU POUR LESQUELS S'APPLIQUENT DES REGLES DE REcul





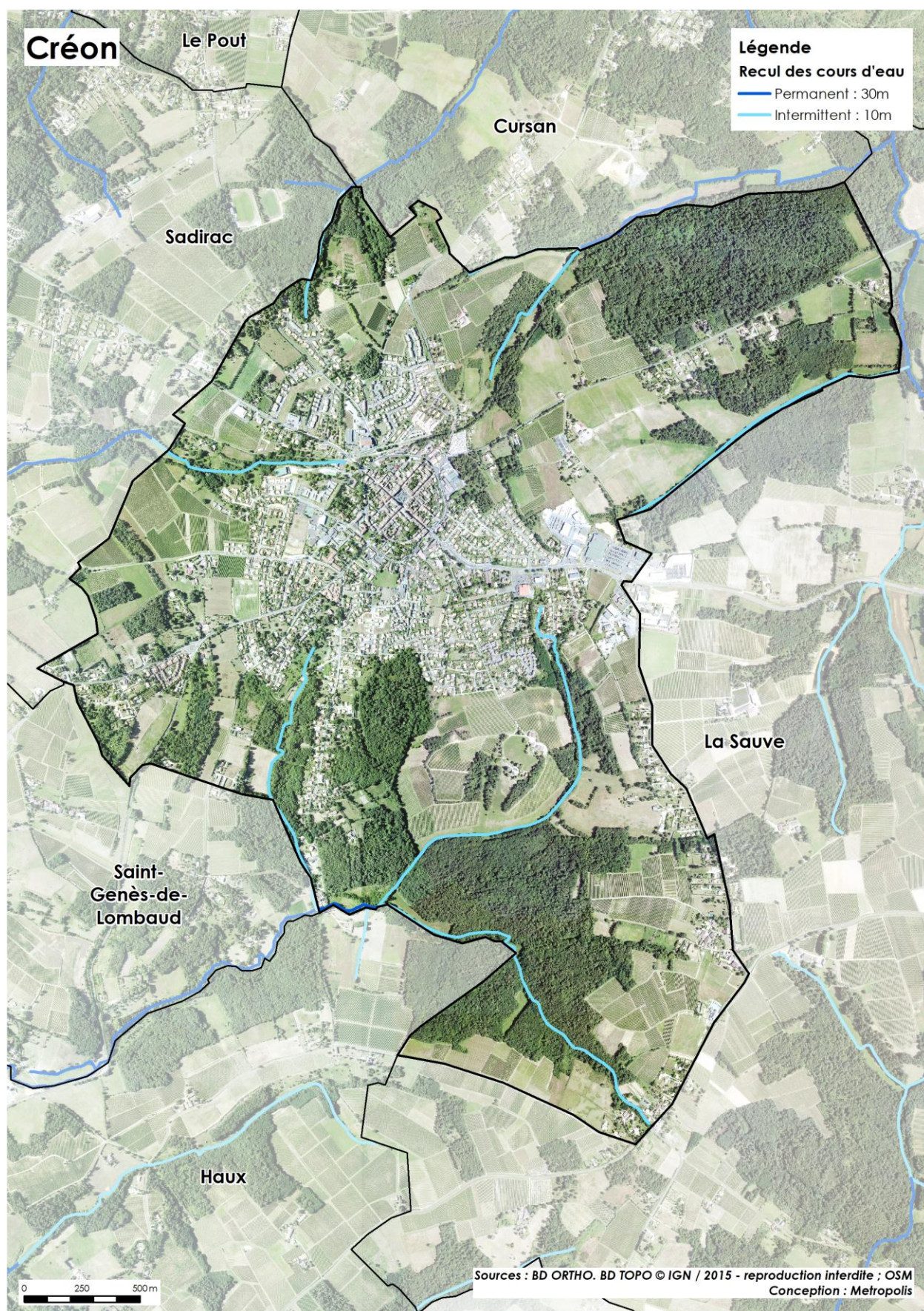
Blésignac

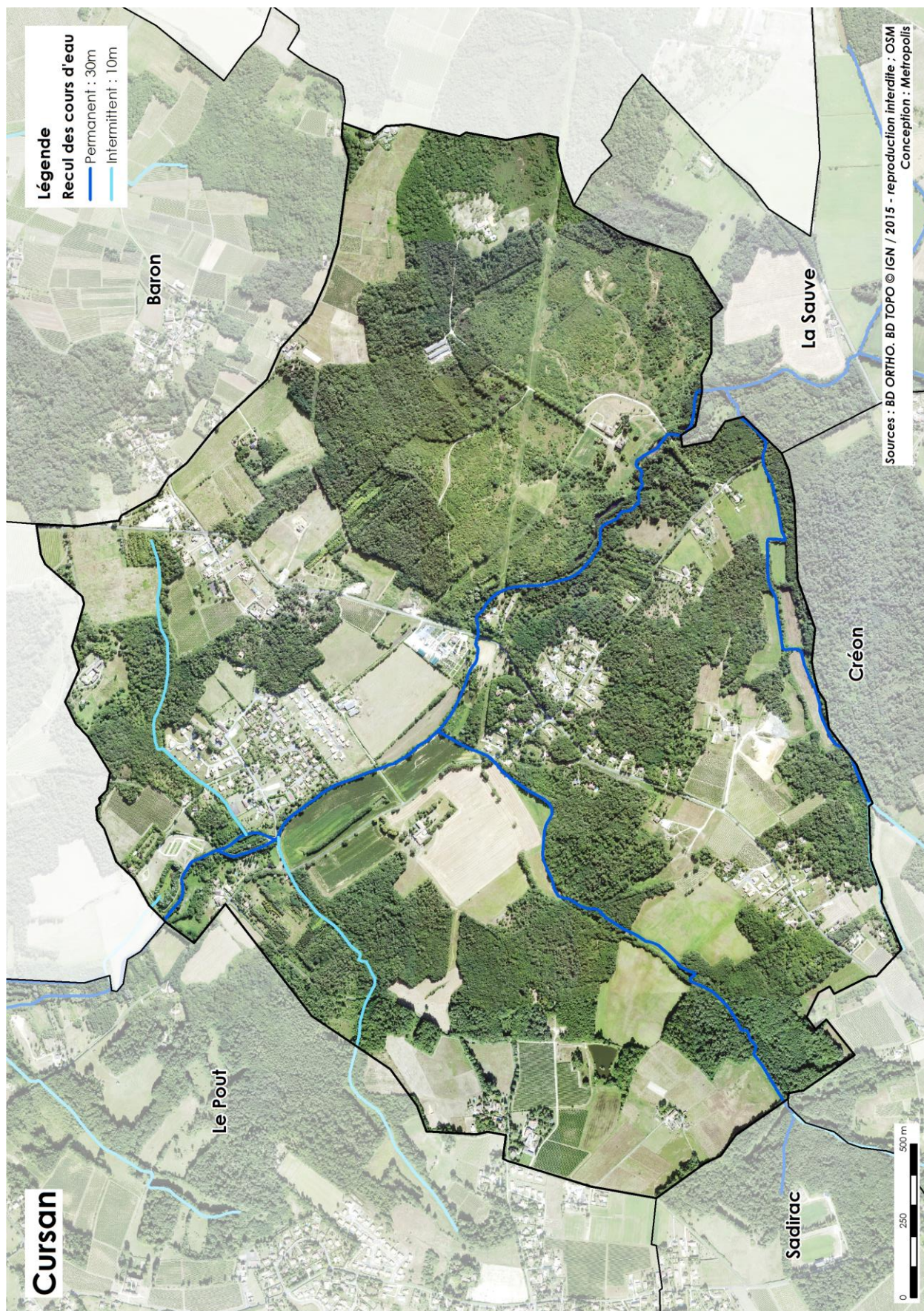
Légende
Recul des cours d'eau
— Permanent : 30m
— Intermittent : 10m



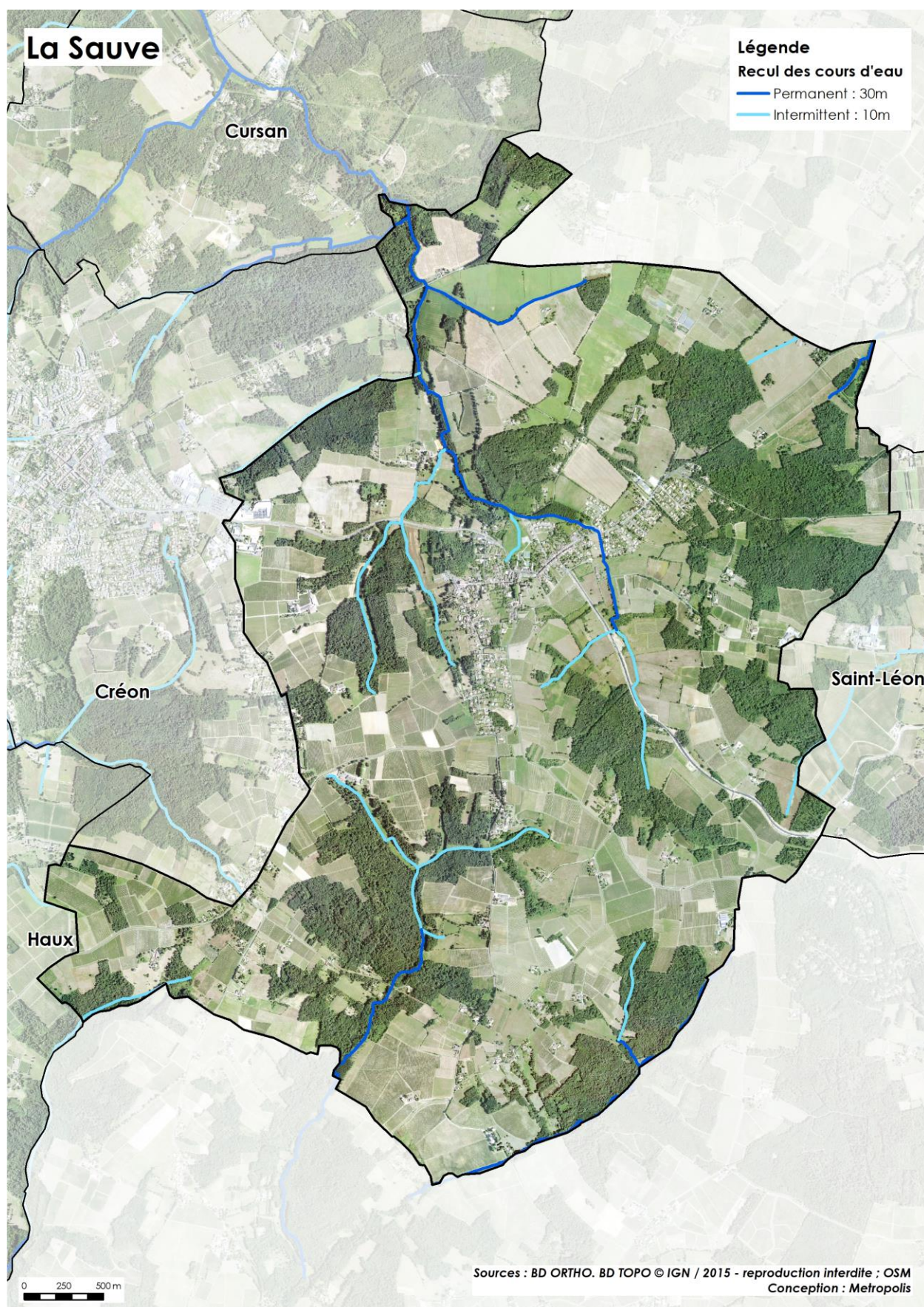
0 250 500 m

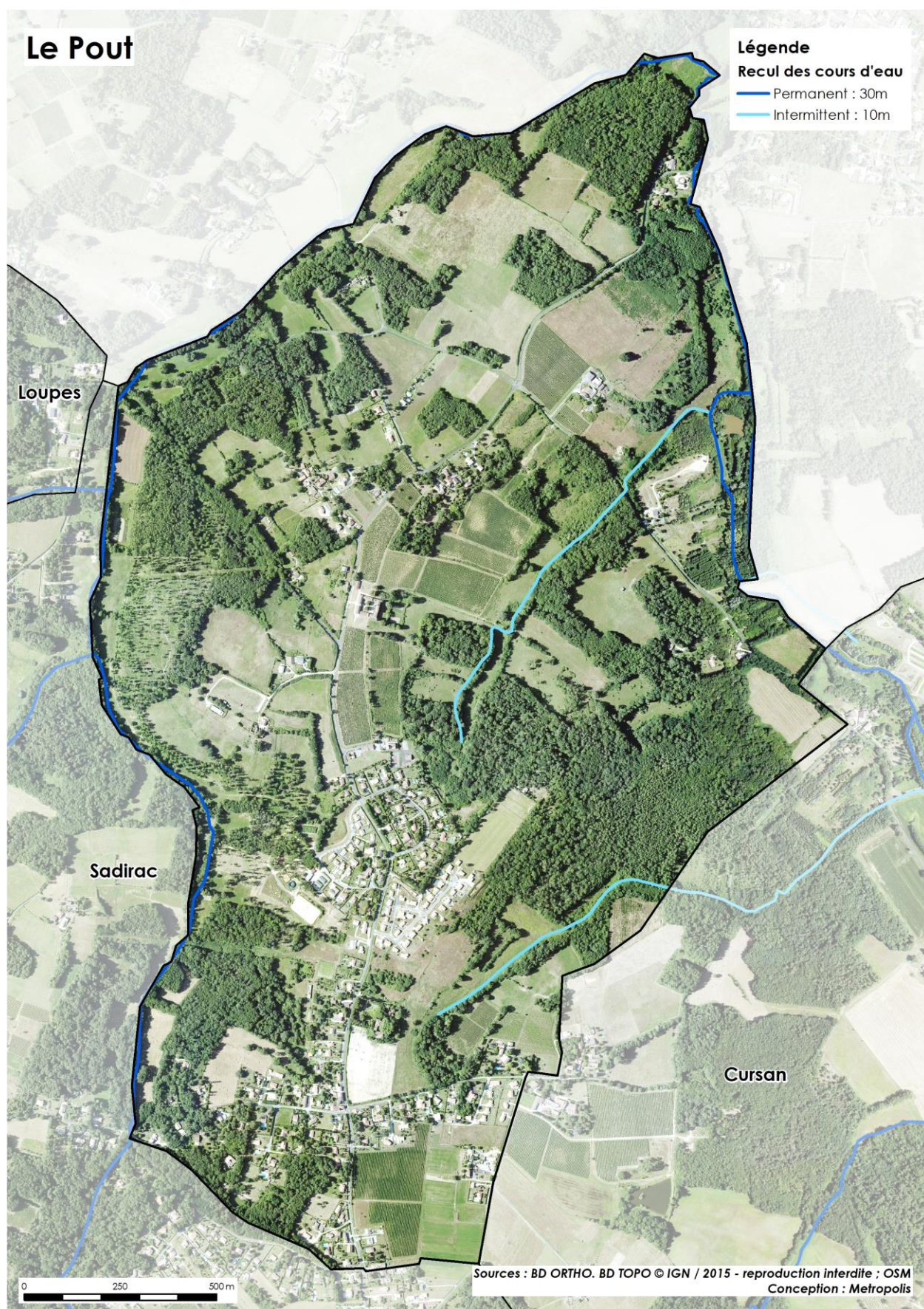
Sources : BD ORTHO. BD TOPO © IGN / 2015 - reproduction interdite ; OSM
Conception : Metropolis

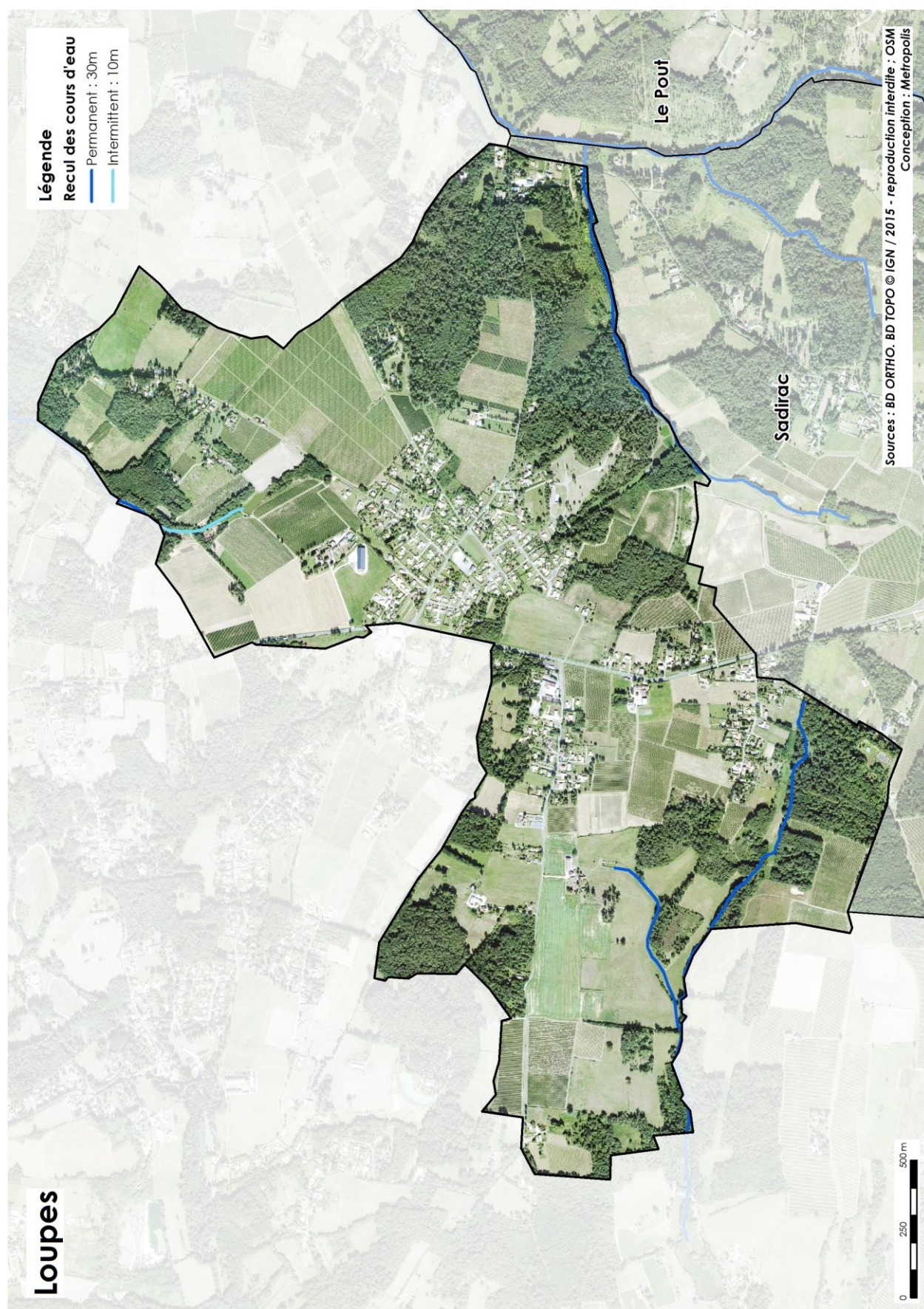




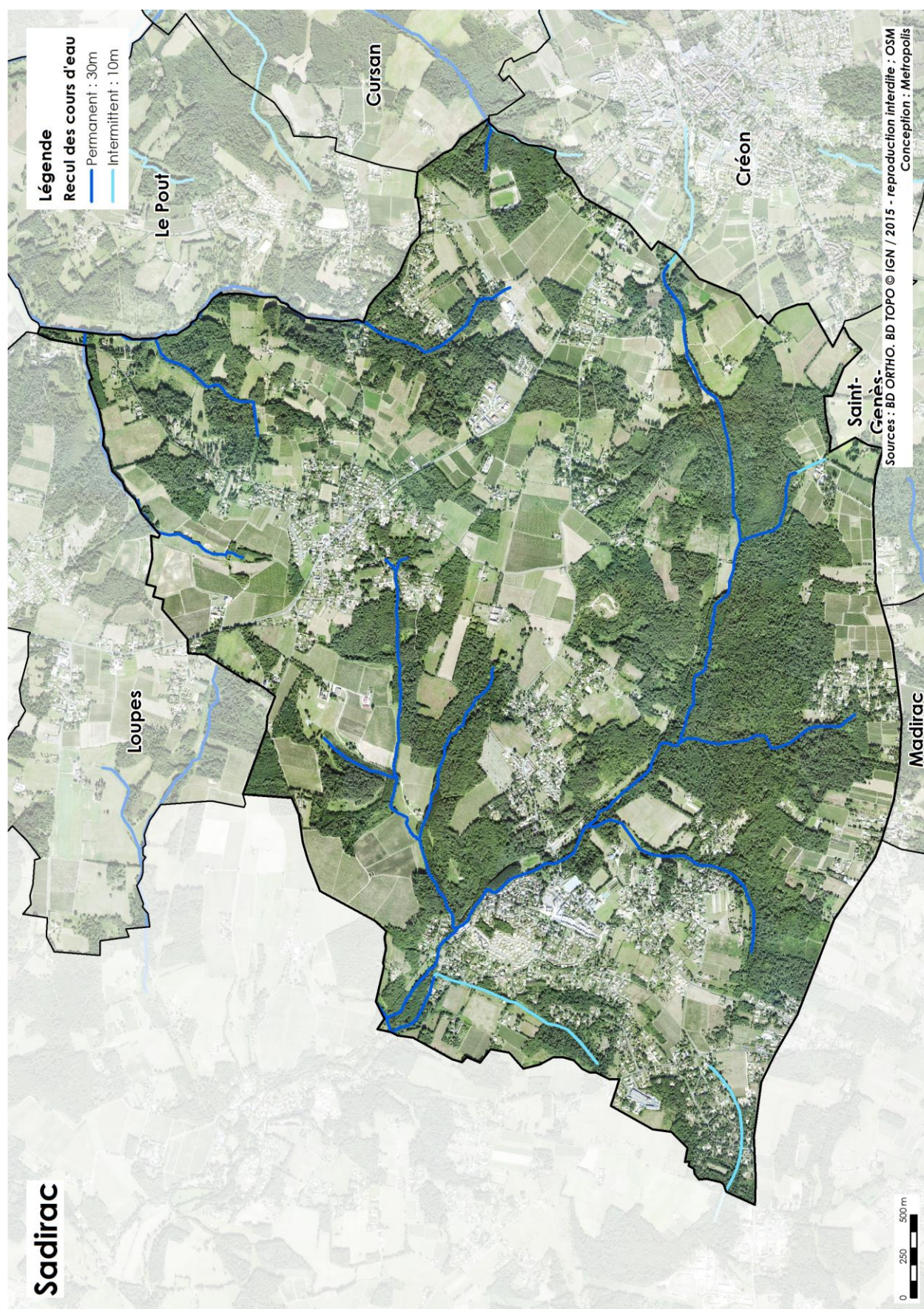


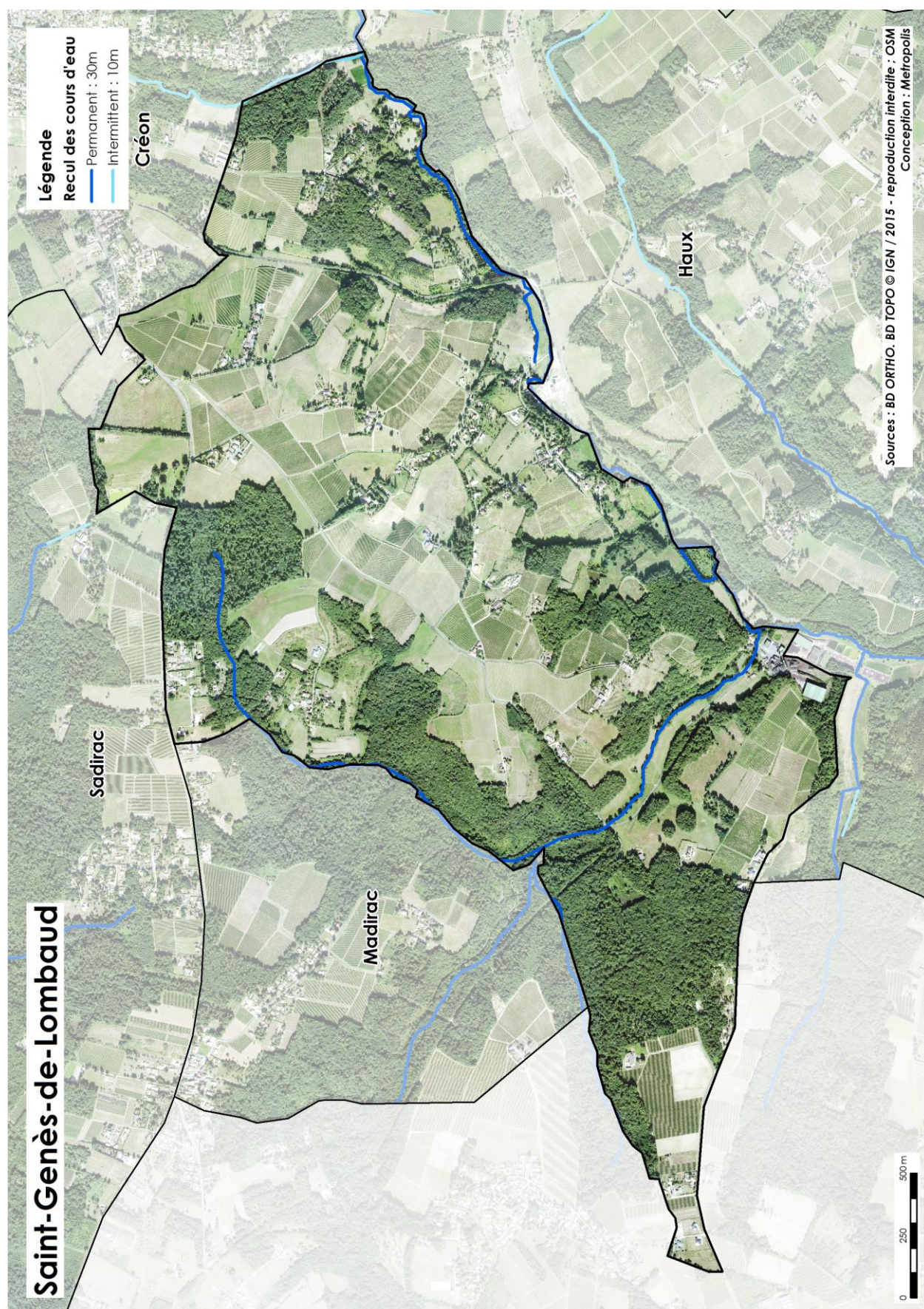












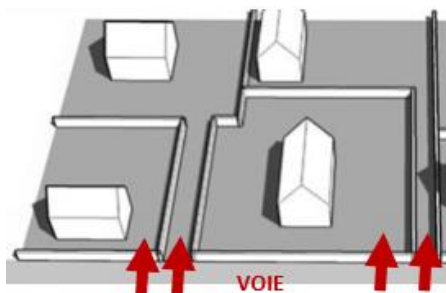


ANNEXE 4 : LEXIQUE

➤ **ACCES**

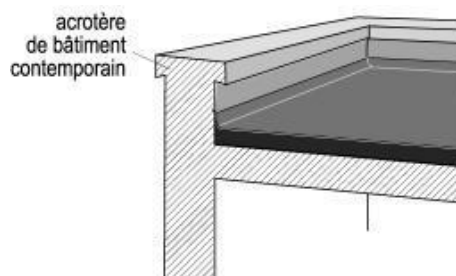
Constitue un accès pour l'application du Règlement du PLU, un passage non ouvert à la circulation publique permettant la liaison automobile :

- soit par un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche, porte de garage),
- soit par un espace de circulation privé (bande de terrain, servitude de passage, aire fonctionnelle).



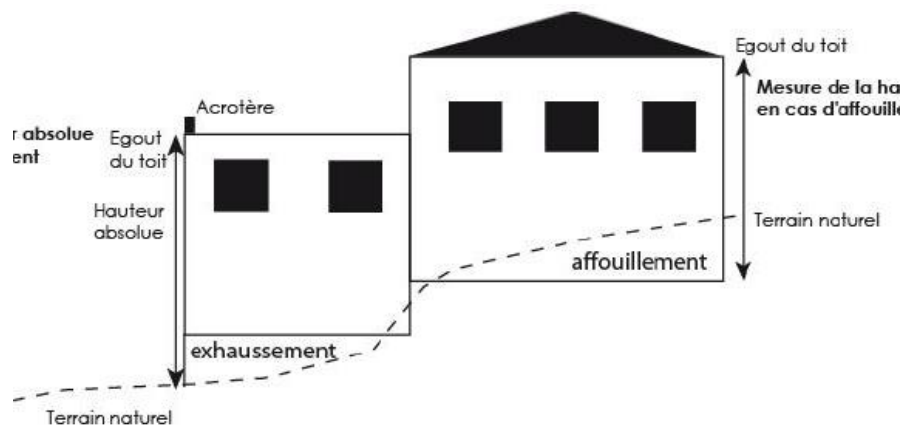
➤ **ACROTERE**

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.



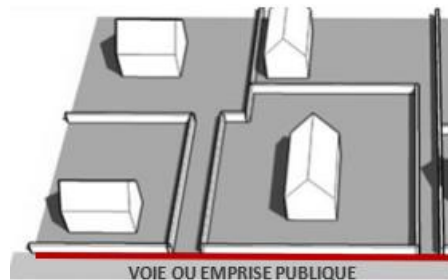
- Exhaussement = remblai
- Affouillement = déblai

➤ 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.



➤ 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.

➤ **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 mesurée à partir de l'alignement aux voies et emprises publiques ou ouvertes au public, sur toute la largeur de la parcelle.

➤ **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.

➤ 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, gommages...), 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 utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. 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 habilité à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

Les seules différenciations réglementaires 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 à 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 à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

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

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

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 salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
- La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).
- La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions où s'exerce une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa ...
- La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :
 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 camping 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 maîtrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou réglementaire 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 privé 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 modifiée par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.
- La sous-destination entrepôt recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

- La sous-destination bureau recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
- La sous-destination centre de congrès et d'exposition recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths ...

➤ 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

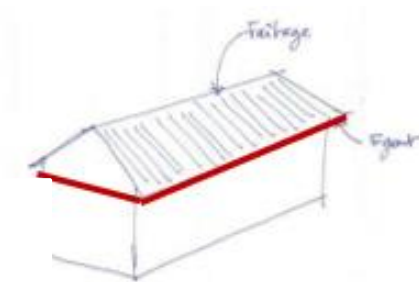
Est contiguë une construction qui touche une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

➤ 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

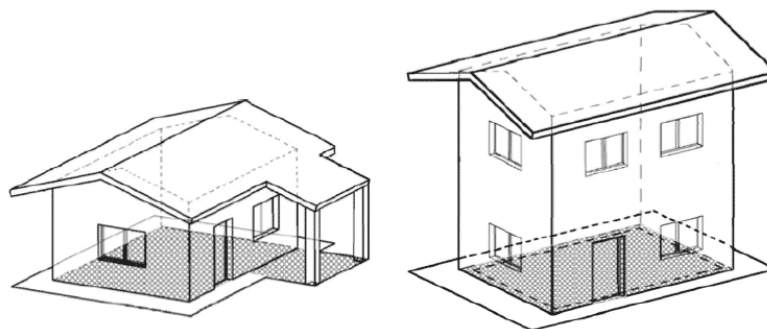
Articles L.151-19, L.151-23 et L.151-25 du code de l'urbanisme.

➤ EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de toutes les constructions. Sont exclus de cette emprise :

- Les constructions de moins de 0,60m de hauteur ;
- Les piscines ;
- Les débords de toitures de moins de 30cm de surplomb ;
- Les rampes d'accès pour les personnes handicapées ;

- Les éléments techniques nécessaires à la sécurité et à l'accessibilité des personnes handicapées.



➤ 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.

➤ FACADE DE TERRAIN

Il s'agit de la limite séparative qui longe la voie d'accès ou la voie de desserte.

➤ FAITAGE

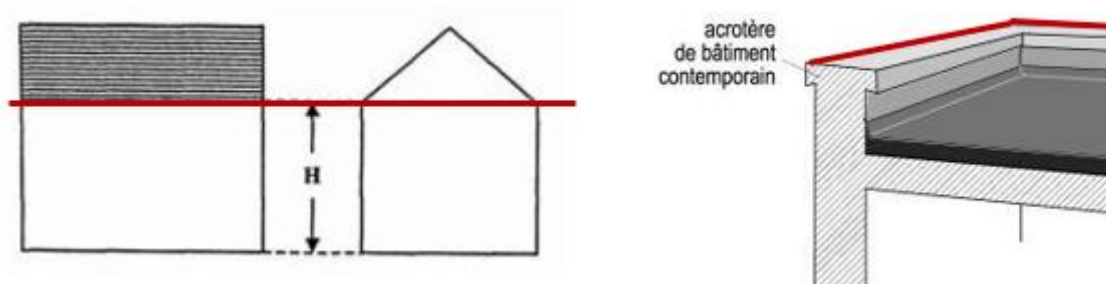
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

➤ HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est mesurée verticalement entre le point le plus bas et le point le plus haut à l'égout du toit des constructions.

Elle est calculée par rapport à l'emprise publique attenante au terrain d'assiette en zone UA et UB et par rapport au terrain naturel, existant avant les travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, dans les autres zones.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes ou autres éléments sécuritaires et les machineries d'ascenseurs ou de ventilation mécanique, les installations qui participent à la production d'énergie (panneaux photovoltaïques, etc) renouvelable.



En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur de la construction sera prise du terrain le plus bas.

En limite séparative, dans le cas de différence notable d'altimétrie des terrains de part et d'autre de ladite limite, la hauteur est mesurée par rapport au niveau du sol du terrain le plus bas.

En ce qui concerne les annexes édifiées en limite séparative ou à moins de 1 m de ladite limite, le faitage doit être parallèle à la limite.

➤ 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).

➤ 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

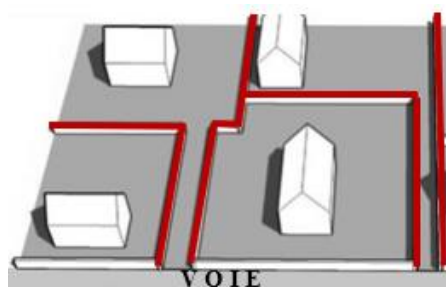
Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

➤ LINTEAU

Élément monolithe qui ferme le haut d'une baie et soutient la maçonnerie au-dessus de l'ouverture.

➤ LIMITES SEPARATIVES

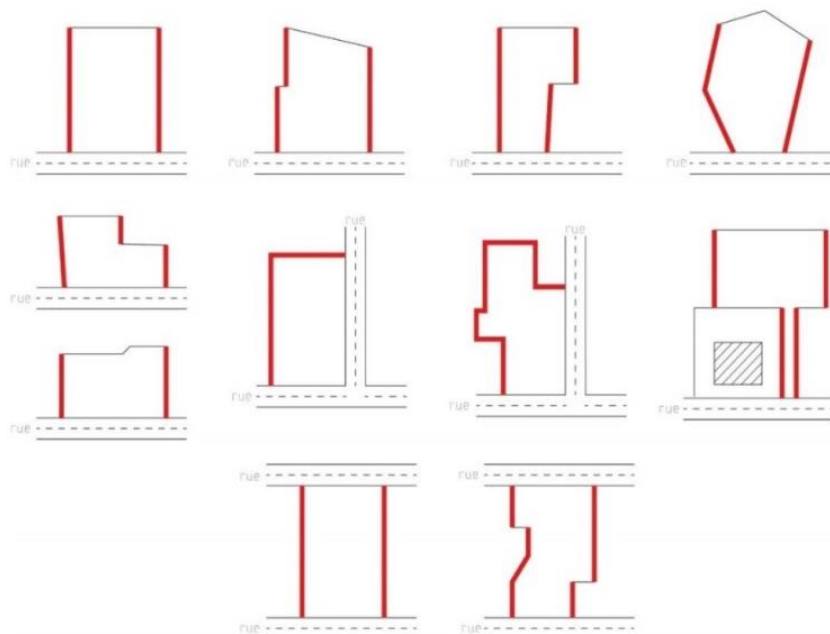
Il s'agit des lignes constituées par le périmètre du terrain d'assiette du projet, qui n'est pas un alignement. Elles sont de deux types : les limites latérales et les limites de fond de parcelle ou de terrain.



➤ LIMITES SEPARATIVES LATÉRALES

Une limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie

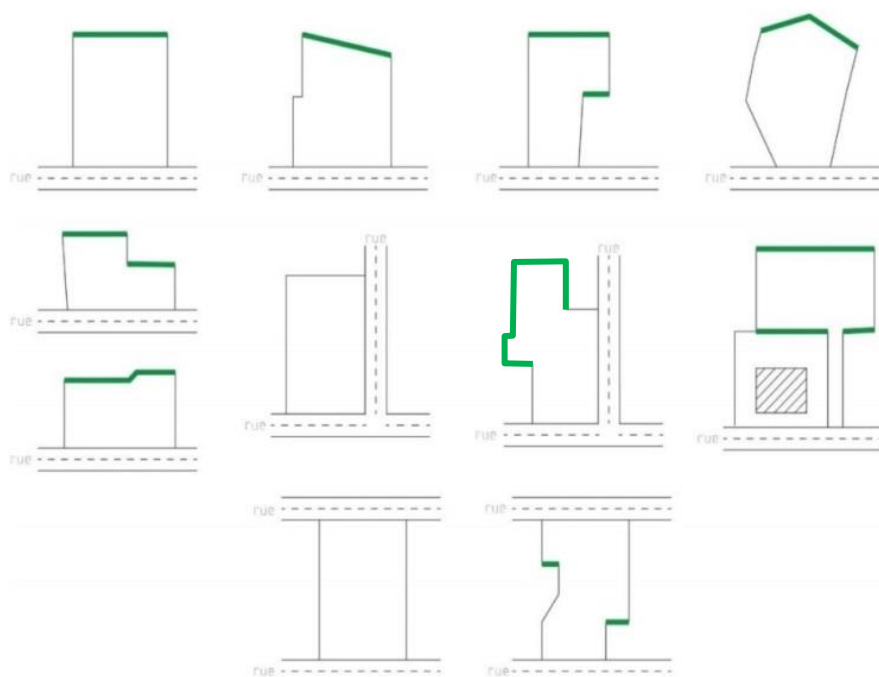
Limites séparatives latérales :



➤ 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 :



➤ 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...).

➤ **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'enchaînant.

➤ **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.

➤ 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.