Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Communauté de Communes du Créonnais

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



5 – REGLEMENT D'URBANISME

Affaire :	*Phase :*	
24-12e	APPROBATION	

PROJET DE PLUi ARRETE par délibération du Conseil Communautaire LE : 21 Octobre 2025	PROJET DE PLUi soumis à ENQUETE PUBLIQUE du 09/02/2026 au 10/03/2026	PLUi APPROUVE par délibération du Conseil Communautaire LE : 20 Octobre 2026

Communauté de Communes du Créonnais

Architectes D.P.L.G
Urbanistes D.E.S.S
Paysagiste D.P.L.G

Agence METAPHORE
ARCHITECTURE
URBANISME PAYSAGE
www.agencemetaphore.fr
contact@agencemetaphore.fr
05.56.29.10.70
38, quai de Bacalan 33300 Bordeaux

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1. DISPOSITIONS GENERALES 6

1.1 Champ d'application du plan 8
1.2 Division du territoire en zones 9
1.3 Dispositions particulières 14
1.4 Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités 14
1.5 Adaptations mineures 23
1.6 Dispositions relatives aux coupes et abattages au sein des secteurs protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme : 23
1.7 Recul des constructions hors agglomération le long des voies départementales 23

2. ZONES URBAINES 30

2.1 Zones UA 32
2.2 Zones UAp 61
2.3 Zones UB 94
2.4 Zones UC 127
2.5 Zones UD 159
2.6 Zones UE 191
2.7 Zones UT 213
2.8 Zones UX 241

3. ZONES A URBANISER 264

3.1 Zones 1AU 266
3.2 Zones 1AUX 301

4. ZONES AGRICOLES 324

4.1 Zones A 326

5. ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 358

5.1 Zones N 360

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

6. ANNEXES…….. 392

Annexe 1 : Nuancier de couleurs 394
Annexe 2 : Prescriptions relatives au patrimoine local 401
Annexe 3 : Repérage des cours d'eau pour lesquels s'appliquent des règles de recul 410
Annexe 4 : Lexique 424

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1. Dispositions générales

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.1 CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

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

Il est opposable aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

Il est établi conformément aux articles L.151-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

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

Par ailleurs, sont et demeurent applicables sur le territoire de la Communauté de Communes du Créonnais :

- Les périmètres visés aux articles R.151-52 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- L'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme, sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- Les articles d'ordre public L.111-6 à L.111-21 et L.111-23 à L.111-25 du Code de l'Urbanisme.
- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
  - les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexes,
  - le Code de la construction et de l'habitation,
  - les droits des tiers en application du Code Civil,
  - la protection des zones boisées en application du Code Forestier,
  - les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
  - les plans de prévention des risques naturels, (inondation, mouvements de terrain)
- Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés en cours de validité.
- L'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme,
- L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières 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) correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

UA	Zone correspondant aux centralités urbaines des bourgs anciens à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services. La zone UA est caractérisée par une forme urbaine compacte et dense avec présence d'un bâti traditionnel.
UAp	Zone correspondant aux centralités urbaines à des bourgs anciens à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services. La zone UAp se caractérise par une forte valeur patrimoniale.
UB	Zone urbaine à caractère principal d'habitat. Zone urbaine qui peut gagner en densité en favorisant des implantations plus proches des emprises publiques et des limites séparatives.
UC	Zone urbaine à vocation résidentielle (habitat), souvent de type pavillonnaire de densité intermédiaire.
UD	Zone urbaine à vocation résidentielle (habitat), avec une mixité de bâti (ancien et contemporain), souvent de type pavillonnaire de faible densité.
UE **UEp**	Zone urbaine à vocation d'équipement d'intérêt collectif et de services publics. La zone UEp se caractérise par une forte valeur patrimoniale.
UT	Zone urbaine à vocation d'hébergement touristique et hôtelier.
UX	Zone urbaine à vocation d'activités économiques : artisanales, commerciales et industrielles.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

LES ZONES A URBANISER « AU »

Les zones à urbaniser « AU » (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme) correspondent aux secteurs à caractère agricole, naturel ou forestier, 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 Orientations d'Aménagement et de Programmation ou, le cas échéant, le règlement.

1AUb	Zone à urbaniser à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : • Implantation : alignement sur emprise publique ou recul de 5 mètres minimum de l'emprise publique. • Implantation en ordre semi-continu ou discontinu • Hauteur maximum pour les constructions de logements liées à l'article 55 de la loi SRU et situées à Sadirac : 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage • Hauteur maximum pour autres constructions situées dans les autres communes : 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage
1AUc	Zone à urbaniser à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : • Implantation : recul à 5 mètres minimum de l'emprise publique • Implantation en ordre discontinu • Hauteur maximum pour les constructions de logements liées à l'article 55 de la loi SRU et situées à Sadirac : 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage • Hauteur maximum pour autres constructions situées dans les autres communes : 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage • Dans la zone 1AUc du « Bourg Est » de Loupes, la hauteur maximale des constructions nouvelles destinées au commerces et activités de services est fixée à 15 mètres au faîtage.
1AUX	Zone à urbaniser à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et à vocation d'activités économiques : artisanales, commerciales et industrielles.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

LES ZONES AGRICOLES « A »

Les zones agricoles « A » (article R.151-22 du Code de l'Urbanisme) correspondent aux secteurs 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.

A	Zone Agricole dans laquelle sont autorisées l'implantation, l'extension et les annexes de constructions agricoles. Sont également autorisées les extensions, annexes et piscines des habitations non liées à une exploitation agricole.
Ace	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités de centres équestres. 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.
At	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) destiné à accueillir des constructions d'hébergement hôtelier et touristique, d'habitat insolite (cabanes dans les arbres, ...). 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.
Ax	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) destiné à accueillir des activités économiques en milieu agricole (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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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) correspondent aux secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturel, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles , soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

N	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.
Nce	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités de centres équestres. 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	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) destiné à accueillir des équipements d'intérêt collectif et de services publics. 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	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) correspondant aux centrales photovoltaïques 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.
Ng	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) correspondant au périmètre projeté d'un parcours de golf autonome en eau. 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	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) destiné à accueillir des constructions et installations liées aux activités de campings et aux aires naturelles de camping. 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	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) destiné à accueillir des aménagements et équipements destinés aux sports et aux loisirs. 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.
Nt	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) destiné à accueillir des constructions d'hébergement hôtelier et touristique, d'habitat insolite (cabanes dans les arbres, ...). Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Nx	Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) destiné à accueillir des activités économiques en milieu agricole (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.

Le document graphique fait en outre apparaître :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.113-1, L.113-2 et R.113-1, R.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions existantes qui pourront faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.
- Les éléments de paysage et bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage).
- Les espaces naturels à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (Loi Paysage).
- Les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements, d'ouvrages publics ou de programme de logement, auxquels s'appliquent notamment les dispositions des articles L.151-41 et R.151-48 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme.
- Les zones soumises à un risque naturel (inondation, mouvements de terrain, retrait-gonflement des argiles).
- Les plantations à réaliser issues des études d'aménagement détaillées au document n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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 culturel en série "Chemins de Saint-Jacques-de-Compostelle en France", 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

Les destinations des constructions, décrites ci-après, sont définies en application du Code de l'urbanisme.

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

Leurs définitions sont communes à l'ensemble des zones.

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

- 1.1 "occupations et utilisations du sol interdites",

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

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

Des règles différenciées pourront être établies entre ces 5 destinations ainsi que selon les 23 sous-destinations limitatives suivantes *(source : Fiche technique 6 : Réforme des destinations de constructions Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015)* :

Exploitation agricole et forestière :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Habitation :

- Logement
- Hébergement

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Commerce et activités de service :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Cinéma
- Hôtels
- Autres hébergements touristiques

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

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

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Industrie
- Entrepôt
- Bureau
- Centre de congrès et d'exposition
- Cuisine dédiée à la vente en ligne

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 23 sous-destinations.

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

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

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

DEFINITIONS DES DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS :

❖ CONSTRUCTION À DESTINATION D'EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

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

- **d'exploitation agricole ;**
- **d'exploitation forestière.**

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'hébergement des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation sur le site de l'exploitation.
  - comprennent également les centres équestres, haras, etc., dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle.
  - prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations.

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

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

❖ CONSTRUCTION À DESTINATION D'HABITATION

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

- **de logement**
- **d'hébergement**

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

  Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilite à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

  Les seules différenciations règlementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 4° 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 a vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences services pour les séniors, des résidences hôtelières à vocation sociale… Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais a vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

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

En application de l'article 141 de la loi Egalite et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale ont 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 interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette disposition est codifiée au premier alinéa de l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

❖ CONSTRUCTION À DESTINATION DE COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

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

- **d'artisanat et commerce de détail**
- **de restauration**
- **de commerce de gros**
- **d'activités de services accueillant de la clientèle**
- **de cinéma**
- **d'hôtels**
- **d'autres hébergements touristiques**

- La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie numérique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure…

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

- La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salaries ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

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

- La sous-destination **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.

- La sous-destination **hôtels** recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

- La sous-destination **autres hébergements touristiques** est définie comme les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. » Légifrance

  Cela recouvre notamment :

  - résidences de tourisme ;
  - villages de vacances ;
  - constructions des campings ;
  - constructions des parcs résidentiels de loisirs (PRL) ;
  - plus généralement, les hébergements touristiques qui ne correspondent pas au fonctionnement d'un hôtel.

❖ CONSTRUCTION À DESTINATION D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLIC

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

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

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

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

- **d'industrie ;**
- **d'entrepôt ;**
- **de bureau ;**
- **de centre de congrès et d'exposition ;**
- **de cuisine dédiée à la vente en ligne.**

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

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

Desti.	**Exploitations**		**Habitation**		**Commerces et activités de service**						**Equipements d'intérêts collectif et services publics**	**Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**			
Sous-desti.	**Agricoles**	**Forestières**	**Logements**	**Hébergements**	**Commerce de gros**	**Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle**	**Restauration**	**Autres hébergements touristiques**	**Artisanat et commerce de détail**	**Cinéma**		**Bureau**	**Centre de congrès et d'exposition**	**Industrie**	**Entrepôt**
UA/ UAp	Extensions et annexes														
UB	Extensions et annexes														
UC	Extensions et annexes						Sauf à Créon		Sauf à Créon	Sauf à Créon					
UD	Extensions et annexes						Sauf à Créon		Sauf à Créon	Sauf à Créon					
UE / UEp			Limité au gardiennage												
UT	Extensions et annexes		Limité au gardiennage									Si liés à l'activité existante			
UX	Extensions et annexes		Limité au gardiennage												
1AUb					Sauf à Créon		Sauf à Créon	Sauf à Créon	Sauf à Créon	Sauf à Créon					
1AUc					Sauf à Créon		Sauf à Créon	Sauf à Créon	Sauf à Créon	Sauf à Créon					
1AUX			Limité au gardiennage				Sauf zones du Pastin (La Sauve) de Bel Air (Sadirac) et de la route de Sadirac (Créon)								
A			Si strictement nécessaire à l'activité agricole + extensions limitées, annexes et piscines des habitations existantes												
Ace	Si lié à une activité équestre		Limité au gardiennage						Si lié à l'activité existante						
Ap			extensions limitées, annexes et piscines des habitations existantes												

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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'une clientèle**	**Restauration**	**Hébergement hôtelier et touristique**	**Artisanat et commerce de détail**	**Cinéma**		**Bureau**	**Centre de congrès et d'exposition**	**Industrie**	**Entrepôt**
At															
Ax			Limité au gardiennage												
N	< 50m²		Extensions limitées, annexes et piscines des habitations existantes												
Nce	Si lié à une activité équestre		Limité au gardiennage						Si lié à l'activité existante						
Ne															
Ner											Constructions et Installations ENR uniquement				
Ng															
Nl															
Nt															
Nk			Limité au gardiennage						Si lié à l'activité existante						
Nx			Limité au gardiennage												

Destination de construction interdite

Destination de construction autorisée sous condition

Destination de construction autorisée

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.5 ADAPTATIONS MINEURES

1.5.1 SOUS RESERVE DES DEROGATIONS LEGALEMENT PREVUES, SEULES LES ADAPTATIONS MINEURES DEFINIES A L.152-3 PEUVENT ETRE ADMISES.

Les adaptations mineures peuvent être admises si elles sont rendues nécessaires et sont dûment justifiées par l'un des motifs prévus à l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

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

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

1.5.2 LORSQU'UN IMMEUBLE BATI EXISTANT N'EST PAS CONFORME AUX REGLES EDICTEES PAR LE REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE, LE PERMIS DE CONSTRUIRE NE PEUT ETRE ACCORDE QUE POUR DES TRAVAUX QUI ONT POUR OBJET D'AMELIORER LA CONFORMITE - OU TOUT AU MOINS DE NE PAS AGGRAVER LA NON-CONFORMITE DE CES IMMEUBLES AVEC LESDITES REGLES, OU QUI SONT SANS EFFET A LEUR EGARD.

1.6. DISPOSITIONS RELATIVES AUX EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS RELEVANT DES SERVITUDES DE TYPE I4 RELATIVES AUX OUVRAGES DE TRANSPORT ET DE DISTRIBUTION D'ELECTRICITE

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité (lignes HTB, postes de transformation électrique,…) constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code).

A ce titre, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

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

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 sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

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.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif correspondant aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité sont autorisées dans l'ensemble des zones du PLUi, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.7. DISPOSITIONS RELATIVES AUX COUPES ET ABATTAGES AU SEIN DES SECTEURS PROTEGES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Les boisements et formations arborées compris dans ces secteurs doivent être préservés de manière à assurer le maintien de leurs fonctionnalités écologiques, notamment la préservation des habitats naturels, des zones humides, des ripisylves, des lisières et des continuités écologiques.

Les secteurs identifiés au titre de la protection des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme , participent au maintien de la trame verte et bleue du territoire intercommunal du Créonnais, dans le respect des objectifs de préservation et de remise en état des continuités écologiques définis par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de Nouvelle-Aquitaine, intégré au SRADDET (art. L. 131-2 du Code de l'urbanisme) , et par le SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.

Cette protection est fondée sur la nécessité de préserver la qualité paysagère du territoire, et de maintien des fonctions écosystémiques des massifs boisés — notamment le stockage du carbone, la protection des sols contre l'érosion et le maintien des habitats naturels —. Cette protection garantit la cohérence des continuités écologiques identifiées par la trame verte et bleue intercommunale, conformément à l'orientation du PADD en préservant les continuités écologiques et les réservoirs de biodiversité, notamment dans les milieux à forte sensibilité tels que la vallée de la Pimpine, la vallée du Gestas, les espaces boisés, les ripisylves, les coteaux boisés, les haies et lisières structurantes et les zones humides .

Définition :

Au sens du présent règlement, constitue une coupe rase toute opération sylvicole consistant à la suppression totale ou quasi totale du couvert arboré, entraînant une mise à nu du sol.

Cette définition s'applique indépendamment de l'essence des arbres concernés, qu'il s'agisse de peuplements résineux, feuillus ou mixtes, et quel que soit le régime sylvicole pratiqué.

Principe d'interdiction :

Dans toutes les zones du présent règlement, les coupes rases telles que définies ci-dessus sont interdites dans les bois, forêts et boisements identifiés :

- au titre de la protection des espaces boisés classés (EBC) délimités aux documents graphiques conformément aux articles L. 113-1 et L. 113-2 du Code de l'urbanisme ;
- au titre de la protection des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité, identifiés aux documents graphiques en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, en ce qu'ils participent au maintien de la trame verte et bleue du territoire intercommunal du Créonnais, dans le respect des objectifs de préservation et de remise en état des continuités écologiques définis par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de Nouvelle-Aquitaine et le SCoT de l'Aire Métropolitaine Bordelaise.

Cette interdiction est fondée sur la nécessité de préserver la qualité paysagère du territoire, de maintenir les fonctions écosystémiques des massifs boisés — notamment le stockage du carbone, la protection des sols contre l'érosion et le maintien des habitats naturels —, et de garantir la cohérence des continuités écologiques identifiées par la trame verte et bleue intercommunale.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Exceptions :

Par dérogation à l'interdiction posée ci-dessus, sont admises sans autorisation préalable au titre du présent règlement les coupes suivantes :

1. **Les coupes sanitaires** : opérations rendues nécessaires par le dépérissement des peuplements, la présence de maladies cryptogamiques, d'insectes parasites ou xylophages (notamment les scolytes), ou par toute autre atteinte phytosanitaire grave dûment justifiée par un rapport d'expert forestier ou par une décision du Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) ou de l'Office National des Forêts (ONF).
2. **Les coupes de sécurité consécutives à un sinistre** : enlèvement des arbres dangereux, des chablis, des bois morts et des arbres fragilisés à la suite d'une tempête, d'un incendie, d'une inondation ou de tout autre événement climatique exceptionnel, dès lors que ces coupes sont limitées à la seule surface affectée par le sinistre et réalisées dans le délai nécessaire à la sécurisation des personnes et des biens.
3. **Les travaux d'exécution des obligations légales de débroussaillement (OLD)** : opérations imposées par les articles L. 134-5 et suivants du Code forestier en vue de réduire les combustibles végétaux et de limiter la propagation des incendies de forêt, dans les périmètres et selon les modalités définis par arrêté préfectoral.
4. **Les coupes réalisées sur autorisation expresse de l'autorité compétente** : coupes préalablement autorisées, dans les formes requises par le droit forestier applicable, par le préfet, le CNPF ou toute autre autorité forestière compétente, en dehors du cadre d'un plan simple de gestion, lorsque l'intérêt écologique ou la sécurité publique le justifie.

Articulation avec le plan simple de gestion agréé :

L'existence d'un plan simple de gestion (PSG) agréé par le Centre National de la Propriété Forestière, en application des articles L. 312-1 et suivants du Code forestier, dispense le propriétaire forestier de l'obligation de déclaration préalable en mairie pour les coupes et abattages d'arbres conformément à l'article R. 421-23-2 du Code de l'urbanisme.

Cette dispense procédurale ne saurait toutefois exonérer le propriétaire du respect des prescriptions de fond du présent règlement. Les coupes rases programmées dans un PSG agréé demeurent soumises à l'interdiction de principe, sauf à entrer dans le champ des exceptions prévues ci-dessus . Il appartient au Centre National de la Propriété Forestière, lors de l'instruction du PSG, d'en vérifier la compatibilité avec les prescriptions du présent règlement.

Obligations de reconstitution :

Lorsqu'une coupe rase a été réalisée régulièrement au titre des exceptions prévues ci-dessus, le propriétaire ou la personne pour le compte de qui la coupe a été effectuée est tenu de procéder à la reconstitution du peuplement forestier dans un délai de cinq (5) ans à compter de la réalisation de la coupe, conformément aux dispositions de l'article L. 124-6 du Code forestier.

La reconstitution doit être assurée par des essences adaptées aux conditions pédologiques et climatiques locales et, autant que possible, par des essences indigènes favorisant la biodiversité et la résilience du massif face aux risques liés au changement climatique, dans le respect des recommandations du CNPF pour le territoire du Créonnais.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.8 RECUL DES CONSTRUCTIONS HORS AGGLOMERATION LE LONG DES VOIES DEPARTEMENTALES

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

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

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2. Zones urbaines

Les éléments graphiques ou figuratifs compris dans la partie écrite du présent règlement constituent une illustration de la règle écrite et sont dépourvus de caractère contraignant.

Seule la règle écrite peut être opposée au titre de l'obligation de conformité.

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.1 ZONES UA

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UA couvre les centres anciens des communes. Elle se compose d'un tissu bâti dense de bourgs, organisé principalement sous la forme d'îlots 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 UA, certains secteurs sont soumis à un risque naturel (retrait-gonflement des argiles).

⇨ **Le risque retrait-gonflement des argiles**

Les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre, notamment d'ordre constructif.

Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

Pour cela, les pétitionnaires devront se reporter à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de PLUi (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article R* 421-27 du Code de l'Urbanisme.

3. Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R* 421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

5. Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés figurant au plan.

6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

7. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

8. Certains secteurs peuvent être concernés par la présence de périmètres délimités des abords de monuments historiques. 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 ces périmètres.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1. FONCTIONS URBAINES

1.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- 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 constructions à usage agricole ou forestier à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2.
- Les constructions nouvelles et les changements de destination destinés au commerce de gros, à l'industrie ou à la fonction 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 installations classées pour l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2.

Carrières

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Les terrains de camping et de caravanage

- 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 de loisirs destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

Divers

- Les affouillements et exhaussements des sols de superficie supérieure à 100m² ou de hauteur supérieure à deux mètres à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2.
- La démolition de bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage, sauf dans les cas liés à une reconstruction à l'identique après sinistre, à des impératifs de sécurité ou à des contraintes structurelles.

⇨ ***dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme***

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

⇨ ***dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme***

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Opérations d'aménagement

- Les permis d'aménager et les permis/déclaration préalable valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLUi soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

Constructions

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme à condition qu'il ait été régulièrement édifié.
- Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles intègrent les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ou qu'elles respectent les « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.
- Les constructions nouvelles à usage de commerce et d'activités de services disposant d'une emprise au sol minimum de 250 m² à condition qu'un minimum de 30% de la surface de sa toiture soit dédiée à des procédés de production d'énergies renouvelables ou une végétalisation totale de la toiture (toit plat) et qu'elles soient équipées d'un système de récupération des eaux de pluie.
- Les constructions soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
    - qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
    - qu'elles répondent 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 de commerces et d'activités de services à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, ...), l'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols, ...) et le paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage,…), conformément à la règlementation en vigueur.
- Les extensions et les annexes des constructions à usage agricole sous condition de leur existence à la date d'approbation du PLUi.
- Les commerces recevant du public situés en rez-de-chaussée de constructions implantées le long des séquences de rues identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, à condition que la façade comporte une vitrine commerciale et que la future destination soit liée à une vocation commerciale, de service, d'artisanat ou de restauration.
  Dans le cas de modification de façade, il sera privilégié le maintien ou la création d'accès différenciés aux étages depuis l'espace public, quelle que soit la destination de ces étages.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Divers

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)

⇨ ***dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme***

- Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi.
- La réalisation de travaux à condition qu'ils aient pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.
- Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels.

⇨ ***dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme***

- Les piscines et les annexes aux constructions d'habitation existantes à condition que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m².

1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

Pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, toute construction ou opération d'aménagement générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements (y compris les divisions) doit générer au minimum 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).

Dans les secteurs sur lesquelles une servitude de mixité sociale est indiquée, toute construction ou opération d'aménagement devra comporter 100% de logements locatifs sociaux.

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

Pour les communes non soumises à l'article 55 de la loi SRU, les opérations comportant 5 logements et plus devront comporter au minimum 40 % logements conventionnés ou logements en accession sociale à la propriété ou bail réel solidaire. 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 concernés par des OAP où il est imposé un pourcentage de logements sociaux, les opérations devront assurer cette part de logements sociaux. Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.4. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

1.4.1. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

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

Constructions à usage d'habitation	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement: - surface de plancher ≤75 m² : 1 place par logement. - surface de plancher >75 m² : 2 places par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Surface de plancher ≤ 100 m² : 1 place par 25 m² de surface de plancher 100 m² < Surface de plancher < 1 000 m² : 1 place par 50 m² de surface de plancher Surface de plancher ≥ 1 000 m² : 1 place par 200 m² de surface de plancher
Constructions destinées aux commerces et aux activités de service	Surface de vente ou recevant du public ≤75m² : 2 places de stationnement Surface de vente ou recevant du public >75m², 1 place par tranche de 25m² de surface de vente
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
Constructions destinées à la restauration	1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher
Construction à usage d'équipements d'intérêt collectif et de services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.4.2. 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 ou égale à 5.

Dans le cas où un projet comporterait 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.

1.4.3. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

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

La superficie minimum à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de stationnement extérieures est de :

- 2,50m x 5m minimum soit 12,50 m² minimum par place pour les constructions destinées à l'habitat individuel
- 25 m² minimum par place, y compris les accès et les dégagements pour les autres catégories de construction

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire, les logements-foyer, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires en application des articles L.151-34 et suivants du Code de l'Urbanisme. Pour chacun de ces cas, il est exigé une place de stationnement par logement.

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.

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² associés aux bâtiments autorisés dans la zone doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.4.4. 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, 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).

1.4.5. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISON POUR LES ACTIVITES ARTISANALES ET COMMERCIALES

Pour les activités artisanales et commerciales, 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 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 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.

1.4.6. EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS

Le nombre de places de stationnements exigé pour les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale, de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports 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 rotation envisageable.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.4.7. NORMES DE STATIONNEMENT POUR OPERATIONS D'AMENAGEMENT

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

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

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

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

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 100% des places de stationnement créées soient perméables et/ou végétalisées.







1.4.8. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS ET TROTTINETTES

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 et trottinettes.

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.

Dans le cas de constructions nouvelles, Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m² par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo. L'aire ou le local devront répondre aux normes suivantes :

- pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux, dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un emplacement vélo pour cinq employés avec un minimum de 3 m² ;
- pour les opérations d'habitation collective de 2 logements et plus : 1 emplacement vélo par logement ;
- pour les établissements d'enseignement et de formation : 30 m² de locaux ou trente emplacements vélos pour cent élèves.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2. MORPHOLOGIE URBAINE

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

Règles applicables aux constructions existantes :

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

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	REGLES
Recul par rapport aux voies publiques et privées, et aux emprises publiques	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions et installations nouvelles doivent être implantées : • à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. • en recul 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 Lapébie). Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 m.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Retrait par rapport aux limites séparatives	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées : • Soit en ordre continu, c'est à dire d'une limite latérale à l'autre • Soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites séparatives latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à 1,50m. Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m. Les annexes de moins de 20m² doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 1 m. Les constructions et installations nouvelles doivent respecter un recul de 30 mètres 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 410 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).*
Recul entre constructions sur une même unité foncière	• Non réglementé.
Emprise au sol	*Définition :* *L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines, les plages et abords des bassins de piscine qui n'imperméabilisent pas le sol et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.* **Pour les constructions de logements liées à l'article 55 de la loi SRU et situées à Sadirac :** • L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la surface du terrain. **Pour les autres constructions :** • L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la surface du terrain. • L'emprise au sol des constructions à usage de commerce et d'activités de services n'est pas règlementée.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Hauteur des constructions	*<u>Définition :</u>* *La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.* *Lorsqu'il sera imposé une surélévation du seuil des constructions au regard du risque inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée proportionnellement à l'augmentation du seuil demandé.* *Lorsque le terrain naturel présente une pente au droit de l'emprise de la construction, la hauteur de la construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, au point médian de chaque façade. Pour les façades présentant une longueur supérieure à 20 mètres, celles-ci sont divisées en sections d'une longueur maximale de 20 mètres ; la hauteur est appréciée au point médian de chacune de ces sections.* *Les travaux d'affouillement ou d'exhaussement réalisés pour les besoins du projet ne sont pas pris en compte pour déterminer le niveau de référence.* • La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage. • La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage.
Emprise en pleine terre	• Non réglementée.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS

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 constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

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 recul de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies ;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 3.1 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique ;

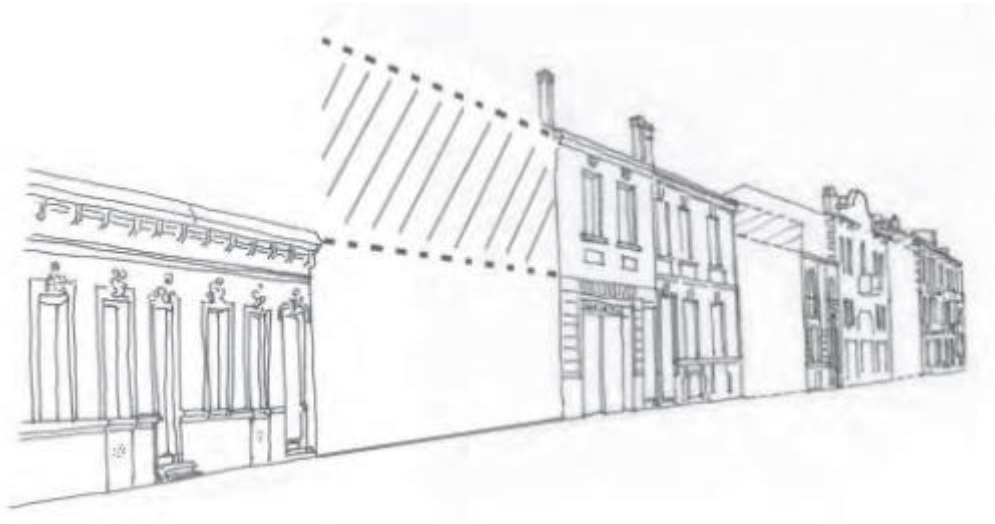
Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

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

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

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 :

- 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 liées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

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

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

2.2.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

OBJECTIFS :

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

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la pente du versant de la couverture.

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

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

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

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

Toute installation sur les toitures en pente est interdite. L'installation devra respecter strictement la règlementation en vigueur en termes d'emplacement, d'esthétique et de volume sonore.

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

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

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

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME :

Les bâtiments et formes urbaines remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille losange 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 liés à une reconstruction à l'identique après sinistre, à des impératifs de sécurité ou à des contraintes structurelles.
- 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 ;
    - 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.
- 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.).

EXTENSION OU TRANSFORMATION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les extensions ou transformations des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain existants.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

CONSTRUCTIONS NEUVES

Couvertures

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

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

Les couvertures des constructions devront être réalisées :

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

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

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

Façades

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

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

Epidermes

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

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

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

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

Couleurs des menuiseries

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

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

BATIMENTS ANNEXES

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

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

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

CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

⇨ Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Les clôtures doivent contribuer à la qualité architecturale et paysagère des secteurs dans lesquels elles s'implantent

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

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

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

⇨ Sont interdites :

- Les clôtures réalisées en barbelés, fils tranchants, dispositifs électriques ou assimilés, hors zones agricoles et forestières où ils sont liés à l'exploitation.
- Les clôtures constituées de matériaux de récupération (palettes….)
- Les clôtures en béton préfabriqué à motifs industriels laissées apparentes, non enduites, non peintes ou non habillées.
- Les murs pleins les murs de soubassement de plus de 0,60 m en limite séparative et de 0,60 m en limite sur voie publique (ils pourront être réhaussés pour atteindre une hauteur maximale de 1,60 m), sauf dispositions particulières,
- Les clôtures opaques implantées sur voie, espace public et limites séparatives lorsqu'elles nuisent à la qualité paysagère.
- Les clôtures constituées de matériaux synthétiques de type PVC, résine ou assimilés, de type claustras, panneaux ajourés ou pleins, non intégrés à l'environnement bâti.
- Les clôtures dont la teinte présente un caractère fluorescent ou criard.
- Les clôtures susceptibles de créer une gêne pour la sécurité publique, notamment en matière de visibilité aux intersections et accès.

Les situations particulières sont laissées à la libre appréciation du maire (ex: dans le cas de fortes pentes …).

⇨ Cas particuliers

En secteur patrimonial, aux abords des monuments historiques ou dans les secteurs à protéger au titre de la qualité paysagère, sont interdites les clôtures ne respectant pas le caractère architectural et paysager des lieux.

Dans les zones naturelles ou paysagères, sont interdites les clôtures qui créent une rupture forte avec le paysage (murs hauts, clôtures métalliques industrielles, occultants plastiques etc..).

⇨ Sont à privilégier:

- Les haies vives composées d'essences locales avec une hauteur maximale de 2 m.
- Les clôtures ajourées ou combinant muret bas et éléments transparents (grillage plastifié, ferronnerie, bois).
- Les clôtures intégrées au bâti et harmonisées en termes de couleur et de matériaux.
- Les murs pleins devront être enduits ou traités de part et d'autre.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

➪ **Dans les secteurs soumis au risque inondation :**

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

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

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- les parties «vides» représenteront au minimum 50 % du dispositif

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

Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits.

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

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

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

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

Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.

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

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

2.3.2. ELEMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGERS ET NATURELS REMARQUABLES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

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

- Les coupes et abatages sont 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.

2.3.3. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

- Non réglementé

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.3.4. 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 ou arbustes 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.

2.3.5. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

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.

2.3.6. 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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

3.1.1.1 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

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

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

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

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

3.1.1.2 – NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

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

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.1.1.3 – DIMENSION DES ACCES

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

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

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

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

Toute desserte privative créée pour desservir un seul logement ou une seule unité foncière en second rang, qu'elle prenne la forme d'une bande d'accès, d'une servitude de passage ou d'une voie privée, ne peut excéder 30 m de longueur. Au-delà, la desserte n'est admise que si elle constitue une voie privée desservant plusieurs constructions, plusieurs lots ou participant au maillage viaire, et sous réserve du respect des règles relatives à la voirie.

3.1.1.4 – TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

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

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.1.2. VOIRIE

3.1.2.1 - 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.

3.1.2.2 – 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 environnant.

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.

3.1.2.3 – VOIES ET IMPASSES

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

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

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

EAUX PLUVIALES

⇨ Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans les communes ayant adopté un zonage de gestion des eaux pluviales

Dans les communes munies d'un zonage de gestion des eaux pluviales, les projets devront être conformes aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi.

Les communes munies d'un tel règlement sont :

- Capian
- Créon
- Cursan
- Haux
- La Sauve
- Le Pout
- Loupes
- Saint-Genès-de Lombaud
- Villenave-de-Rions
- Sadirac

⇨ Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans les communes non pourvues d'un zonage de gestion des eaux pluviales

Les projets créant une surface imperméabilisée inférieure ou égale à 50 m² sont exemptés de dispositif de gestion des eaux pluviales. Au-delà de 50 m², le pétitionnaire devra réalisé un essai d'infiltration sur l'assiette foncière du projet. Pour une perméabilité supérieure à 5.10-6 m/s, le pétitionnaire devra assurer une gestion des eaux pluviales par infiltration.

Pour une perméabilité inférieure à 5.10-6 m/s, on distinguera deux cas :

- Pour les habitats individuels, le pétitionnaire doit installer un stockage de régulation de 2 m3 par tranche de 100m² imperméabilisé. Un ouvrage de régulation avec un orifice de 30 mm de diamètre sera installé avant le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales.

- Pour tous autre aménagements, le pétitionnaire devra fournir une note de calcul du volume de stockage basée sur la méthodes des pluies avec un débit de rejet de 3 L/s/ha et une pluie de période de retour de 30 ans.

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.2.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

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

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

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

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, …) doivent être accessibles depuis le domaine publiques.

Toutes les nouvelles constructions et 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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.2 ZONES UAp

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

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

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

VOCATION GENERALE DE LA ZONE

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

Dans la zone UAp, certains secteurs sont soumis à un risque naturel (inondation ou mouvements de terrain).

⇨ **Le risque inondation (trame mouchetée bleue)**

La Communauté de Communes du Créonnais est traversée par de nombreux cours d'eau dont certains sont connus pour leurs débordements (les bassins de la Pimpine, du Gestas, du Lubert, du Grand Estey).

La zone UAp est concernée par le risque inondation (débordement et/ou ruissellement) matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue. L'identification des espaces inondables sur le plan de zonage s'appuie sur :

- la cartographie des limites des crues régulières et exceptionnelles à l'échelle du bassin versant du Gestas / *Source : dossier de synthèse de la révision du plan programme de gestion du bassin versant, réalisé par Rivière Environnement pour le compte du Syndicat Intercommunal du BV Gestas (octobre 2017)*

- la cartographie des « chemins de l'eau » sur le bassin versant de la Dordogne
  Source : CEREMA ; méthode de calcul Exzeco (Extraction des Zones d'Écoulements) 2021

- l'étude du CEREMA réalisée sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Vallon de l'Artolie (dont étaient membre Capian et Villenave de- Rions) aux abords du Gaillardon et du Grand Estey afin de prendre en compte l'événement pluvieux du 25 juillet 2014.

- les études du SIETRA (Syndicat Intercommunal d'Etude et Réalisation de Travaux d'Aménagement) qui ont permis d'enrichir, par des investigations complémentaires, les travaux du CEREMA afin d'améliorer la connaissance sur le comportement des cours d'eau et d'élaborer des mesures de prévention et protection contre les inondations.

Concernant les secteurs concernés par le risque inondation, au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

- ⇨ **Le risque mouvements de terrain par affaissement et effondrement de cavité souterraine (trame quadrillée noire)**

La zone UAp est concernée par le risque mouvement de terrain par effondrement de carrières matérialisé sur le plan de zonage par une trame quadrillée noire. L'identification des espaces soumis à ce risque sur le plan de zonage s'appuie sur :

- **PPRmt « Mouvements de terrain »** (hors risque de retrait-gonflement des sols argileux qui fait l'objet de dispositions spécifiques) comprenant les risques liés aux glissements de terrain, chutes de blocs et de pierre et aux effondrements de cavités souterraines.

  La commune de Baron est couverte par un PPRmt approuvé par arrêté préfectoral en date du 10 aout 2020. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent PLUi s'appliquent également dans la zone UAp.

  La commune de Haux est concernée par un PPRmt prescrit par arrêté préfectoral en date du 13 juin 2016.

Concernant le risque mouvement de terrain par affaissement et effondrement de cavité souterraine, le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) élaboré en 2021 recense 6 communes concernées par ce risque : Baron, Blésignac, Capian, Haux, Le Pout et Saint-Genès-de-Lombaud.

L'identification des espaces concernés par le risque mouvement de terrain par effondrement de carrières s'appuie sur les inventaires menés dans le cadre des PPRmt de Baron et de Haux, et des inventaires réalisés par le bureau des carrières du Département de la Gironde et par le BRGM.

- ⇨ **Le risque retrait-gonflement des argiles**

Les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre, notamment d'ordre constructif.

Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

Pour cela, les pétitionnaires devront se reporter à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de PLUi (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article R* 421-27 du Code de l'Urbanisme.

3. Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R* 421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

5. Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés figurant au plan.

6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

7. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

8. Certains secteurs peuvent être concernés par la présence de périmètres délimités des abords de monuments historiques. 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 ces périmètres.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1. FONCTIONS URBAINES

1.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- 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 constructions à usage agricole ou forestier à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2.
- Les constructions nouvelles et les changements de destination destinés au commerce de gros, à l'industrie ou à la fonction 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 installations classées pour l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2.

Carrières

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Les terrains de camping et de caravanage

- 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 de loisirs destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

Divers

- Les affouillements et exhaussements des sols de superficie supérieure à 100m² ou de hauteur supérieure à deux mètres à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2.
- La démolition de bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage, sauf dans les cas liés à une reconstruction à l'identique après sinistre, à des impératifs de sécurité ou à des contraintes structurelles.

⇨ ***Dans les secteurs soumis au risque inondation (par débordement de cours d'eau et/ou ruissellement)***

- Toutes constructions nouvelles et extensions de constructions existantes générant une augmentation de l'emprise au sol sont interdites.
- Les caves et sous-sols sont interdits.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

⇨ ***Dans les secteurs soumis au risque effondrement de carrière (hors commune de Baron concernée par un PPRmt) :***

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

⇨ ***dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme***

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

⇨ ***dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme***

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Opérations d'aménagement

- Les permis d'aménager et les permis/déclaration préalable valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLUi soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

Constructions

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme à condition qu'il ait été régulièrement édifié.
- Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.
- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
    - d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
    - de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
    - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
    - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les constructions nouvelles de commerces et d'activités de services à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, ...), l'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols, ...) et le paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage,…), conformément à la règlementation en vigueur.
- Les extensions et annexes des constructions à usage agricole sous condition de leur existence à la date d'approbation du PLUi.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

- 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 artisanale, commerciale, de service ou de restauration pour les séquences des rues et parties de rue concernées par l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, et identifiées sur le plan de zonage :
    - Place de la Prévôté (Créon)
    - Rue du Docteur Fauché de la Place de la Prévôté à son intersection avec rue Pascal (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'Epernon (Créon)
    - Une partie de la rue Bertal, de son intersection avec la rue du Docteur Fauché à l'église (Créon)

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

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

Divers

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)

⇨ ***Dans les secteurs soumis au risque effondrement de carrière (hors commune de Baron concernée par un PPRmt) :***

- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et des activités existantes y compris leurs aménagements et leur rénovation dans leur volume à condition qu'ils ne créent pas de nouveaux logements.
- La reconstruction, sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que celui provoqué par un mouvement de terrain à condition qu'il ait été régulièrement édifié.

⇨ ***dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme***

- Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi.
- La réalisation de travaux à condition qu'ils aient pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

- Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels.

⇨ ***dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme***

- Les piscines et les annexes aux constructions d'habitation existante à condition que leur surface soit inférieure à 20 m² d'emprise au sol.

1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

SECTEUR DE TAILLE DE LOGEMENT

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

Cette obligation n'est pas applicable :

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

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

Pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, toute construction ou opération d'aménagement générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements (y compris les divisions) doit générer au minimum 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).

Dans les secteurs sur lesquelles une servitude de mixité sociale est indiquée, toute construction ou opération d'aménagement devra comporter 100% de logements locatifs sociaux.

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

Pour les communes non soumises à l'article 55 de la loi SRU, les opérations comportant 5 logements et plus devront comporter au minimum 40 % logements conventionnés ou logements en accession sociale à la propriété ou bail réel solidaire. 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 concernés par des OAP où il est imposé un pourcentage de logements sociaux, les opérations devront assurer cette part de logements sociaux. Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX REZ-DE-CHAUSSEES DES CONSTRUCTIONS

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

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.

1.4. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

1.4.1. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

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

Constructions à usage d'habitation	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement: - surface de plancher ≤75 m² : 1 place par logement. - surface de plancher >75 m² : 2 places par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Surface de plancher ≤ 100 m² : 1 place par 25 m² de surface de plancher 100 m² < Surface de plancher < 1 000 m² : 1 place par 50 m² de surface de plancher Surface de plancher ≥ 1 000 m² : 1 place par 200 m² de surface de plancher

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Constructions destinées aux commerces et aux activités de service	Surface de vente ou recevant du public ≤75m² : 2 places de stationnement Surface de vente ou recevant du public >75m², 1 place par tranche de 25m² de surface de vente
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
Constructions destinées à la restauration	1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher
Construction à usage d'équipements d'intérêt collectif et de services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

1.4.2. 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 ou égale à 5.

Dans le cas où un projet comporterait 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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.4.3. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

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

La superficie minimum à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de stationnement extérieures est de :

- 2,50m x 5m minimum soit 12,50 m² minimum par place pour les constructions destinées à l'habitat individuel
- 25 m² minimum par place, y compris les accès et les dégagements pour les autres catégories de construction

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire, les logements-foyer, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires en application des articles L.151-34 et suivants du Code de l'Urbanisme. Pour chacun de ces cas, il est exigé une place de stationnement par logement.

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.

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² associés aux bâtiments autorisés dans la zone doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

1.4.4. 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, mais impliquant un changement de destination, aucune place de stationnement supplémentaire n'est exigée.

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.4.5. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISON POUR LES ACTIVITES ARTISANALES ET COMMERCIALES

Pour les activités artisanales et commerciales, 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 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 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.

1.4.6. EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS

Le nombre de places de stationnements exigé pour les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale, de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports 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 rotation envisageable.

1.4.7. NORMES DE STATIONNEMENT POUR OPERATIONS D'AMENAGEMENT

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 100% des places de stationnement créées soient perméables et/ou végétalisées.







1.4.8. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS ET TROTTINETTES

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 et trottinettes.

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.

Dans le cas de constructions nouvelles, Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m² par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo. L'aire ou le local devront répondre aux normes suivantes :

- pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux, dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un emplacement vélo pour cinq employés avec un minimum de 3 m² ;
- pour les opérations d'habitation collective de 2 logements et plus : 1 emplacement vélo par logement ;
- pour les établissements d'enseignement et de formation : 30 m² de locaux ou trente emplacements vélos pour cent élèves.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2. MORPHOLOGIE URBAINE

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

REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

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

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	REGLES
Recul par rapport aux voies et emprise publique	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions et installations nouvelles doivent être implantées : • à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer. • en recul 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 Lapébie). Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 m.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Retrait par rapport aux limites séparatives	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées : • Soit en ordre continu, c'est à dire d'une limite latérale à l'autre • Soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites séparatives latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à 1,50 mètres. Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m. Les annexes de moins de 20m² doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 1 m. Les constructions et installations nouvelles doivent respecter un recul de 30 mètres 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 410 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).*
Recul entre constructions sur une même unité foncière	• Non réglementé.
Emprise au sol	*Définition :* *L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines, les plages et abords des bassins de piscine qui n'imperméabilisent pas le sol et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.* • L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la surface du terrain. • L'emprise au sol des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail n'est pas règlementée.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Hauteur des constructions	*Définition :* *La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.* *Lorsqu'il sera imposé une surélévation du seuil des constructions au regard du risque inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée proportionnellement à l'augmentation du seuil demandé.* *Lorsque le terrain naturel présente une pente au droit de l'emprise de la construction, la hauteur de la construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, au point médian de chaque façade. Pour les façades présentant une longueur supérieure à 20 mètres, celles-ci sont divisées en sections d'une longueur maximale de 20 mètres ; la hauteur est appréciée au point médian de chacune de ces sections.* *Les travaux d'affouillement ou d'exhaussement réalisés pour les besoins du projet ne sont pas pris en compte pour déterminer le niveau de référence.* • A Créon, à l'intérieur de la zone délimitée par les rues Louise Paris, Jean Feuga, Lavoisier, Eugène Margeon, Parmentier et Bernard Palissy, la hauteur de façade est comprise dans la plage formée par la projection des hauteurs des constructions situées aux extrémités du filet de hauteur (cf. Schéma 1). • La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage. • La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage.
Emprise en pleine terre	• Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

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

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

IMPLANTATIONS DIFFERENTES

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

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

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

- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies ;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 3.1 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

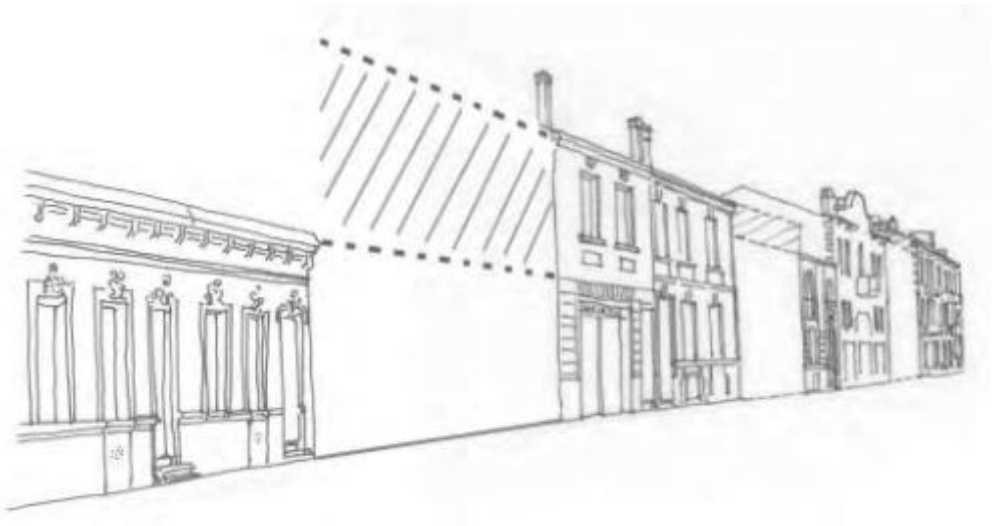
Les extensions des constructions principales et les annexes isolées d'une surface supérieure ou égale à 20 m² peuvent être implantées soit en retrait (retrait de la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres), soit en limite séparative.

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

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

HAUTEURS DIFFERENTES

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



Source : Règlement du PLU de Bordeaux Métropole

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 :

- 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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

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

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

2.2.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

OBJECTIFS :

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

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la pente du versant de la couverture.

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

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

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

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

Toute installation sur les toitures en pente est interdite. L'installation devra respecter strictement la règlementation en vigueur en termes d'emplacement, d'esthétique et de volume sonore.

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

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

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

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les bâtiments et formes urbaines remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille losange 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 liés à une reconstruction à l'identique après sinistre, à des impératifs de sécurité ou à des contraintes structurelles.
- 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 ;
    - 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.
- 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.).

EXTENSION OU TRANSFORMATION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les extensions ou transformations des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain existants.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

CONSTRUCTIONS NEUVES

Couvertures

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

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

Les couvertures des constructions devront être réalisées :

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

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

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

Façades

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

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

Epidermes

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

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

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

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

Couleurs des menuiseries

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

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

BATIMENTS ANNEXES

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

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

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

CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

⇨ Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Les clôtures doivent contribuer à la qualité architecturale et paysagère des secteurs dans lesquels elles s'implantent

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

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

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

⇨ Sont interdites :

- Les clôtures réalisées en barbelés, fils tranchants, dispositifs électriques ou assimilés, hors zones agricoles et forestières où ils sont liés à l'exploitation.
- Les clôtures constituées de matériaux de récupération (palettes….)
- Les clôtures en béton préfabriqué à motifs industriels laissées apparentes, non enduites, non peintes ou non habillées.
- Les murs pleins les murs de soubassement de plus de 0,60 m en limite séparative et de 0,60 m en limite sur voie publique (ils pourront être réhaussés pour atteindre une hauteur maximale de 1,60 m), sauf dispositions particulières,
- Les clôtures opaques implantées sur voie, espace public et limites séparatives lorsqu'elles nuisent à la qualité paysagère.
- Les clôtures constituées de matériaux synthétiques de type PVC, résine ou assimilés, de type claustras, panneaux ajourés ou pleins, non intégrés à l'environnement bâti.
- Les clôtures dont la teinte présente un caractère fluorescent ou criard.
- Les clôtures susceptibles de créer une gêne pour la sécurité publique, notamment en matière de visibilité aux intersections et accès.

Les situations particulières sont laissées à la libre appréciation du maire (ex: dans le cas de fortes pentes …).

⇨ Cas particuliers

En secteur patrimonial, aux abords des monuments historiques ou dans les secteurs à protéger au titre de la qualité paysagère, sont interdites les clôtures ne respectant pas le caractère architectural et paysager des lieux.

Dans les zones naturelles ou paysagères, sont interdites les clôtures qui créent une rupture forte avec le paysage (murs hauts, clôtures métalliques industrielles, occultants plastiques etc..).

⇨ Sont à privilégier:

- Les haies vives composées d'essences locales avec une hauteur maximale de 2 m.
- Les clôtures ajourées ou combinant muret bas et éléments transparents (grillage plastifié, ferronnerie, bois).
- Les clôtures intégrées au bâti et harmonisées en termes de couleur et de matériaux.
- Les murs pleins devront être enduits ou traités de part et d'autre.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

⇨ Dans les secteurs soumis au risque inondation :

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

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

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- les parties «vides» représenteront au minimum 50 % du dispositif

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

Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits.

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

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

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

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

Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.

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

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

2.3.2. ELEMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGERS ET NATURELS REMARQUABLES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

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

- Les coupes et abatages sont 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.

2.3.3. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

- Non réglementé

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.3.4. 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 ou arbuste 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.

2.3.5. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

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.

2.3.6. 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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

3.1.1.1 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

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

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

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

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

3.1.1.2 – NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

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

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.1.1.3 – DIMENSION DES ACCES

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

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

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

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

Toute desserte privative créée pour desservir un seul logement ou une seule unité foncière en second rang, qu'elle prenne la forme d'une bande d'accès, d'une servitude de passage ou d'une voie privée, ne peut excéder 30 m de longueur. Au-delà, la desserte n'est admise que si elle constitue une voie privée desservant plusieurs constructions, plusieurs lots ou participant au maillage viaire, et sous réserve du respect des règles relatives à la voirie.

3.1.1.4 – TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

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

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.1.2. VOIRIE

3.1.2.1 - 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.

3.1.2.2 – 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 environnant.

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.

3.1.2.3 – VOIES ET IMPASSES

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

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

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

EAUX PLUVIALES

⇨ Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans les communes ayant adopté un zonage de gestion des eaux pluviales

Dans les communes munies d'un zonage de gestion des eaux pluviales, les projets devront être conformes aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi.

Les communes munies d'un tel règlement sont :

- Capian
- Créon
- Cursan
- Haux
- La Sauve
- Le Pout
- Loupes
- Saint-Genès-de Lombaud
- Villenave-de-Rions
- Sadirac

⇨ Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans les communes non pourvues d'un zonage de gestion des eaux pluviales

Les projets créant une surface imperméabilisée inférieure ou égale à 50 m² sont exemptés de dispositif de gestion des eaux pluviales. Au-delà de 50 m², le pétitionnaire devra réalisé un essai d'infiltration sur l'assiette foncière du projet. Pour une perméabilité supérieure à 5.10-6 m/s, le pétitionnaire devra assurer une gestion des eaux pluviales par infiltration.

Pour une perméabilité inférieure à 5.10-6 m/s, on distinguera deux cas :

- Pour les habitats individuels, le pétitionnaire doit installer un stockage de régulation de 2 m3 par tranche de 100m² imperméabilisé. Un ouvrage de régulation avec un orifice de 30 mm de diamètre sera installé avant le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales.

- Pour tous autre aménagements, le pétitionnaire devra fournir une note de calcul du volume de stockage basée sur la méthodes des pluies avec un débit de rejet de 3 L/s/ha et une pluie de période de retour de 30 ans.

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.2.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

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

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

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

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, …) doivent être accessibles depuis le domaine publiques.

Toutes les nouvelles constructions et 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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.3 ZONES UB

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

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

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

VOCATION GENERALE DE LA ZONE

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

Dans la zone UB, certains secteurs sont soumis à un risque naturel (inondation ou retrait-gonflement des argiles).

⇨ **Le risque inondation (trame mouchetée bleue)**

La Communauté de Communes du Créonnais est traversée par de nombreux cours d'eau dont certains sont connus pour leurs débordements (les bassins de la Pimpine, du Gestas, du Lubert, du Grand Estey).

La zone UB est concernée par le risque inondation (débordement et/ou ruissellement) matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue. L'identification des espaces inondables sur le plan de zonage s'appuie sur :

- la cartographie des limites des crues régulières et exceptionnelles à l'échelle du bassin versant du Gestas / *Source : dossier de synthèse de la révision du plan programme de gestion du bassin versant, réalisé par Rivière Environnement pour le compte du Syndicat Intercommunal du BV Gestas (octobre 2017)*

- la cartographie des « chemins de l'eau » sur le bassin versant de la Dordogne
  Source : CEREMA ; méthode de calcul Exzeco (Extraction des Zones d'Écoulements) 2021

- l'étude du CEREMA réalisée sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Vallon de l'Artolie (dont étaient membre Capian et Villenave de- Rions) aux abords du Gaillardon et du Grand Estey afin de prendre en compte l'événement pluvieux du 25 juillet 2014.

- les études du SIETRA (Syndicat Intercommunal d'Etude et Réalisation de Travaux d'Aménagement) qui ont permis d'enrichir, par des investigations complémentaires, les travaux du CEREMA afin d'améliorer la connaissance sur le comportement des cours d'eau et d'élaborer des mesures de prévention et protection contre les inondations.

Concernant les secteurs concernés par le risque inondation, au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

⇨ Le risque retrait-gonflement des argiles

Les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre, notamment d'ordre constructif.

Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

Pour cela, les pétitionnaires devront se reporter à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de PLUi (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article R* 421-27 du Code de l'Urbanisme.

3. Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R* 421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

5. Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés figurant au plan.

6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

7. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

8. Certains secteurs peuvent être concernés par la présence de périmètres délimités des abords de monuments historiques. 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 ces périmètres.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1. FONCTIONS URBAINES

1.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- 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 constructions à usage agricole ou forestier à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2.
- Les constructions nouvelles et les changements de destination destinés au commerce de gros, à l'industrie ou à la fonction 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 installations classées pour l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2.

Carrières

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Les terrains de camping et de caravanage

- 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 de loisirs destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

Divers

- Les affouillements et exhaussements des sols de superficie supérieure à 100m² ou de hauteur supérieure à deux mètres à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2.
- La démolition de bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage, sauf dans les cas liés à une reconstruction à l'identique après sinistre, à des impératifs de sécurité ou à des contraintes structurelles.

⇨ ***Dans les secteurs soumis au risque inondation (par débordement de cours d'eau et/ou ruissellement)***

- Toutes constructions nouvelles et extensions de constructions existantes générant une augmentation de l'emprise au sol sont interdites.
- Les caves et sous-sols sont interdits.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

⇨ ***dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme***

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

⇨ ***dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme***

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Opérations d'aménagement

- Les permis d'aménager et les permis/déclaration préalable valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLUi soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

Constructions

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme à condition qu'il ait été régulièrement édifié.
- Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles intègrent les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ou qu'elles respectent les « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.
- Les constructions nouvelles à usage de commerce et d'activités de services disposant d'une emprise au sol minimum de 250 m² à condition qu'un minimum de 30% de la surface de sa toiture soit dédiée à des procédés de production d'énergies renouvelables ou une végétalisation totale de la toiture (toit plat) et qu'elles soient équipées d'un système de récupération des eaux de pluie.
- Les constructions soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
    - qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
    - qu'elles répondent 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 de commerces et d'activités de services à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, ...), l'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols, ...) et le paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage,…), conformément à la règlementation en vigueur.
- Les extensions et les annexes des constructions à usage agricole sous condition de leur existence à la date d'approbation du PLUi.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

- Les commerces recevant du public situés en rez-de-chaussée de constructions implantées le long des séquences de rues identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, à condition que la façade comporte une vitrine commerciale et que la future destination soit liée à une vocation commerciale, de service, d'artisanat ou de restauration.

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

- 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 50 m² et qu'elles soient implantées en totalité dans un périmètre de 30 m autour de la construction principale et notamment les piscines.

Divers

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)

⇨ ***dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme***

- Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi.
- La réalisation de travaux à condition qu'ils aient pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.
- Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels.

⇨ ***dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme***

- Les piscines et les annexes aux constructions d'habitation existante à condition que leur surface soit inférieure à 20 m² d'emprise au sol.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

Pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, toute construction ou opération d'aménagement générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements (y compris les divisions) doit générer au minimum 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).

Dans les secteurs sur lesquelles une servitude de mixité sociale est indiquée, toute construction ou opération d'aménagement devra comporter 100% de logements locatifs sociaux.

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

Pour les communes non soumises à l'article 55 de la loi SRU, les opérations comportant 5 logements et plus devront comporter au minimum 40 % logements conventionnés ou logements en accession sociale à la propriété ou bail réel solidaire. 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 concernés par des OAP où il est imposé un pourcentage de logements sociaux, les opérations devront assurer cette part de logements sociaux. Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.4. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

1.4.1. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

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

Constructions à usage d'habitation	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement: - surface de plancher ≤75 m² : 1 place par logement. - surface de plancher >75 m² : 2 places par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Surface de plancher ≤ 100 m² : 1 place par 25 m² de surface de plancher 100 m² < Surface de plancher < 1 000 m² : 1 place par 50 m² de surface de plancher Surface de plancher ≥ 1 000 m² : 1 place par 200 m² de surface de plancher
Constructions destinées aux commerces et aux activités de service	Surface de vente ou recevant du public ≤75m² : 2 places de stationnement Surface de vente ou recevant du public >75m², 1 place par tranche de 25m² de surface de vente
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
Constructions destinées à la restauration	1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher
Construction à usage d'équipements d'intérêt collectif et de services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.4.2. 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 ou égale à 5.

Dans le cas où un projet comporterait 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.

1.4.3. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

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

La superficie minimum à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de stationnement extérieures est de :

- 2,50m x 5m minimum soit 12,50 m² minimum par place pour les constructions destinées à l'habitat individuel
- 25 m² minimum par place, y compris les accès et les dégagements pour les autres catégories de construction

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire, les logements-foyer, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires en application des articles L.151-34 et suivants du Code de l'Urbanisme. Pour chacun de ces cas, il est exigé une place de stationnement par logement.

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.

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² associés aux bâtiments autorisés dans la zone doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.4.4. 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, 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).

1.4.5. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISON POUR LES ACTIVITES ARTISANALES ET COMMERCIALES

Pour les activités artisanales et commerciales, 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 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 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.

1.4.6. EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS

Le nombre de places de stationnements exigé pour les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale, de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports 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 rotation envisageable.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.4.7. NORMES DE STATIONNEMENT POUR OPERATIONS D'AMENAGEMENT

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

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

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

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

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 100% des places de stationnement créées soient perméables et/ou végétalisées.





1.4.8. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS ET TROTTINETTES

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 et trottinettes.

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.

Dans le cas de constructions nouvelles, Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m² par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo. L'aire ou le local devront répondre aux normes suivantes :

- pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux, dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un emplacement vélo pour cinq employés avec un minimum de 3 m² ;
- pour les opérations d'habitation collective de 2 logements et plus : 1 emplacement vélo par logement ;
- pour les établissements d'enseignement et de formation : 30 m² de locaux ou trente emplacements vélos pour cent élèves.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2. MORPHOLOGIE URBAINE

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

REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	REGLES
Recul par rapport aux voies et emprise publique	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles, doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante : • En ordre semi-continu : implantation à l'alignement sur toute la hauteur de la façade ou avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. • En ordre discontinu : implantation avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. • À une distance de 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 803 (piste cyclable). Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m. Hors agglomération, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.8 « Recul des constructions hors agglomération ».
Retrait par rapport aux limites séparatives	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* Les constructions nouvelles devront être implantées de la manière suivante : • en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à 1,50 m. • en ordre discontinu, c'est-à-dire implantées en retrait des limites latérales et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1,50 m. Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m. Les annexes de moins de 20m² doivent être implantées en respectant un recul minimum de 1 m.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

	Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau *(cf. page 410 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).*
Recul entre constructions sur une même unité foncière	Non réglementé.
Emprise au sol	*Définition :* *L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines, les plages et abords des bassins de piscine qui n'imperméabilisent pas le sol et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.* • L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain. • L'emprise au sol des constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail n'est pas règlementée.
Hauteur des constructions	*Définition :* *La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.* *Lorsqu'il sera imposé une surélévation du seuil des constructions au regard du risque inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée proportionnellement à l'augmentation du seuil demandé.* *Lorsque le terrain naturel présente une pente au droit de l'emprise de la construction, la hauteur de la construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, au point médian de chaque façade. Pour les façades présentant une longueur supérieure à 20 mètres, celles-ci sont divisées en sections d'une longueur maximale de 20 mètres ; la hauteur est appréciée au point médian de chacune de ces sections.* *Les travaux d'affouillement ou d'exhaussement réalisés pour les besoins du projet ne sont pas pris en compte pour déterminer le niveau de référence.* **Pour les constructions de logements liées à l'article 55 de la loi SRU et situées à Sadirac :** • La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage. • La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage. **Pour les autres constructions :** • La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage. • La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Emprise en pleine terre	• Sur chaque parcelle, il est exigé un pourcentage minimum de 30% d'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 :

- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies ;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 3.1 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

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

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

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Lorsque la zone UB jouxte une zone Agricole (A), toute construction devra respecter un recul 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 zone tampon devra être traitée conformément à l'article 2.3.4.

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

EMPRISE AU SOL DIFFERENTE

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

HAUTEURS DIFFERENTES

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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

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

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

2.2.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

OBJECTIFS :

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

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la pente du versant de la couverture.

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

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

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

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

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

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

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

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les bâtiments et formes urbaines remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille losange 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 liés à une reconstruction à l'identique après sinistre, à des impératifs de sécurité ou à des contraintes structurelles.
- 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.
- 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.).

EXTENSION OU TRANSFORMATION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les extensions ou transformations des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain existants.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

CONSTRUCTIONS NEUVES

Couvertures

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

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

Les couvertures des constructions devront être réalisées :

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

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

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

Façades

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

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

Epidermes

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

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

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

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

Couleurs des menuiseries

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

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

BATIMENTS ANNEXES

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

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

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

CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

⇨ Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Les clôtures doivent contribuer à la qualité architecturale et paysagère des secteurs dans lesquels elles s'implantent

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

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

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

⇨ Sont interdites :

- Les clôtures réalisées en barbelés, fils tranchants, dispositifs électriques ou assimilés, hors zones agricoles et forestières où ils sont liés à l'exploitation.
- Les clôtures constituées de matériaux de récupération (palettes….)
- Les clôtures en béton préfabriqué à motifs industriels laissées apparentes, non enduites, non peintes ou non habillées.
- Les murs pleins les murs de soubassement de plus de 0,60 m en limite séparative et de 0,60 m en limite sur voie publique (ils pourront être réhaussés pour atteindre une hauteur maximale de 1,60 m), sauf dispositions particulières,
- Les clôtures opaques implantées sur voie, espace public et limites séparatives lorsqu'elles nuisent à la qualité paysagère.
- Les clôtures constituées de matériaux synthétiques de type PVC, résine ou assimilés, de type claustras, panneaux ajourés ou pleins, non intégrés à l'environnement bâti.
- Les clôtures dont la teinte présente un caractère fluorescent ou criard.
- Les clôtures susceptibles de créer une gêne pour la sécurité publique, notamment en matière de visibilité aux intersections et accès.

Les situations particulières sont laissées à la libre appréciation du maire (ex: dans le cas de fortes pentes …).

⇨ Cas particuliers

En secteur patrimonial, aux abords des monuments historiques ou dans les secteurs à protéger au titre de la qualité paysagère, sont interdites les clôtures ne respectant pas le caractère architectural et paysager des lieux.

Dans les zones naturelles ou paysagères, sont interdites les clôtures qui créent une rupture forte avec le paysage (murs hauts, clôtures métalliques industrielles, occultants plastiques etc..).

⇨ Sont à privilégier:

- Les haies vives composées d'essences locales avec une hauteur maximale de 2 m.
- Les clôtures ajourées ou combinant muret bas et éléments transparents (grillage plastifié, ferronnerie, bois).
- Les clôtures intégrées au bâti et harmonisées en termes de couleur et de matériaux.
- Les murs pleins devront être enduits ou traités de part et d'autre.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

➪ **Dans les secteurs soumis au risque inondation :**

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

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

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- les parties «vides» représenteront au minimum 50 % du dispositif

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

Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits.

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

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

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

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

Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.

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

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

2.3.2. ELEMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGERS ET NATURELS REMARQUABLES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

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

- Les coupes et abatages sont 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.

2.3.3. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

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

L'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 dont la surface en pleine terre est non conforme et représente 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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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 locales.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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 AVEC LES ESPACES AGRICOLES

La bande tampon de 10m qui doit être réalisée lorsque la zone UB jouxte une zone agricole (A) sera traitée sous la forme de haie composée d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre) sur une profondeur de 10 mètres.

Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage. Cette disposition ne s'applique pas si un terrain est coupé en deux par une zone UB et une zone agricole (A) ou zone naturelle (N).

2.3.5. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

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.

2.3.6. 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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

3.1.1.1 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

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

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

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

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

3.1.1.2 – NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

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

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès 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 suivants.

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.1.1.3 – DIMENSION DES ACCES

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

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

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

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

Toute desserte privative créée pour desservir un seul logement ou une seule unité foncière en second rang, qu'elle prenne la forme d'une bande d'accès, d'une servitude de passage ou d'une voie privée, ne peut excéder 30 m de longueur. Au-delà, la desserte n'est admise que si elle constitue une voie privée desservant plusieurs constructions, plusieurs lots ou participant au maillage viaire, et sous réserve du respect des règles relatives à la voirie.

3.1.1.4 – TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

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

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.1.2. VOIRIE

3.1.2.1 - 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.

3.1.2.2 – 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 environnant.

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.

3.1.2.3 – VOIES ET IMPASSES

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

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

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

EAUX PLUVIALES

⇨ Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans les communes ayant adopté un zonage de gestion des eaux pluviales

Dans les communes munies d'un zonage de gestion des eaux pluviales, les projets devront être conformes aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi.

Les communes munies d'un tel règlement sont :

- Capian
- Créon
- Cursan
- Haux
- La Sauve
- Le Pout
- Loupes
- Saint-Genès-de Lombaud
- Villenave-de-Rions
- Sadirac

⇨ Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans les communes non pourvues d'un zonage de gestion des eaux pluviales

Les projets créant une surface imperméabilisée inférieure ou égale à 50 m² sont exemptés de dispositif de gestion des eaux pluviales. Au-delà de 50 m², le pétitionnaire devra réalisé un essai d'infiltration sur l'assiette foncière du projet. Pour une perméabilité supérieure à 5.10-6 m/s, le pétitionnaire devra assurer une gestion des eaux pluviales par infiltration.

Pour une perméabilité inférieure à 5.10-6 m/s, on distinguera deux cas :

- Pour les habitats individuels, le pétitionnaire doit installer un stockage de régulation de 2 m3 par tranche de 100m² imperméabilisé. Un ouvrage de régulation avec un orifice de 30 mm de diamètre sera installé avant le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales.

- Pour tous autre aménagements, le pétitionnaire devra fournir une note de calcul du volume de stockage basée sur la méthodes des pluies avec un débit de rejet de 3 L/s/ha et une pluie de période de retour de 30 ans.

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.2.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

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

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

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

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, …) doivent être accessibles depuis le domaine publiques.

Toutes les nouvelles constructions et 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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.4 ZONES UC

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

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

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

VOCATION GENERALE DE LA ZONE

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

Dans la zone UC, certains secteurs sont soumis à un risque naturel (inondation ou mouvements de terrain).

⇨ **Le risque inondation (trame mouchetée bleue)**

La Communauté de Communes du Créonnais est traversée par de nombreux cours d'eau dont certains sont connus pour leurs débordements (les bassins de la Pimpine, du Gestas, du Lubert, du Grand Estey).

La zone UC est concernée par le risque inondation (débordement et/ou ruissellement) matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue. L'identification des espaces inondables sur le plan de zonage s'appuie sur :

- la cartographie des limites des crues régulières et exceptionnelles à l'échelle du bassin versant du Gestas / *Source : dossier de synthèse de la révision du plan programme de gestion du bassin versant, réalisé par Rivière Environnement pour le compte du Syndicat Intercommunal du BV Gestas (octobre 2017)*

- la cartographie des « chemins de l'eau » sur le bassin versant de la Dordogne
  Source : CEREMA ; méthode de calcul Exzeco (Extraction des Zones d'Écoulements) 2021

- l'étude du CEREMA réalisée sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Vallon de l'Artolie (dont étaient membre Capian et Villenave de- Rions) aux abords du Gaillardon et du Grand Estey afin de prendre en compte l'événement pluvieux du 25 juillet 2014.

- les études du SIETRA (Syndicat Intercommunal d'Etude et Réalisation de Travaux d'Aménagement) qui ont permis d'enrichir, par des investigations complémentaires, les travaux du CEREMA afin d'améliorer la connaissance sur le comportement des cours d'eau et d'élaborer des mesures de prévention et protection contre les inondations.

Concernant les secteurs concernés par le risque inondation, au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

⇨ Le risque mouvements de terrain par affaissement et effondrement de cavité souterraine (trame quadrillée noire)

La zone UC est concernée par le risque mouvement de terrain par effondrement de carrières matérialisé sur le plan de zonage par une trame quadrillée noire. L'identification des espaces soumis à ce risque sur le plan de zonage s'appuie sur :

- **PPRmt « Mouvements de terrain »** (hors risque de retrait-gonflement des sols argileux qui fait l'objet de dispositions spécifiques) comprenant les risques liés aux glissements de terrain, chutes de blocs et de pierre et aux effondrements de cavités souterraines.

  La commune de Baron est couverte par un PPRmt approuvé par arrêté préfectoral en date du 10 aout 2020. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent PLUi s'appliquent également dans la zone UC.

  La commune de Haux est concernée par un PPRmt prescrit par arrêté préfectoral en date du 13 juin 2016.

Concernant le risque mouvement de terrain par affaissement et effondrement de cavité souterraine, le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) élaboré en 2021 recense 6 communes concernées par ce risque : Baron, Blésignac, Capian, Haux, Le Pout et Saint-Genès-de-Lombaud.

L'identification des espaces concernés par le risque mouvement de terrain par effondrement de carrières s'appuie sur les inventaires menés dans le cadre des PPRmt de Baron et de Haux, et des inventaires réalisés par le bureau des carrières du Département de la Gironde et par le BRGM.

⇨ Le risque retrait-gonflement des argiles

Les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre, notamment d'ordre constructif.

Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

Pour cela, les pétitionnaires devront se reporter à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de PLUi (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article R* 421-27 du Code de l'Urbanisme.

3. Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R* 421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

5. Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés figurant au plan.

6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

7. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

8. Certains secteurs peuvent être concernés par la présence de périmètres délimités des abords de monuments historiques. 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 ces périmètres.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1. FONCTIONS URBAINES

1.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- 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 constructions à usage agricole ou forestière à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2.
- Les constructions nouvelles et les changements de destination destinés au commerce de gros.
- A Créon, les commerces et activités de service, à l'exception des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier et touristique sont interdits. Cependant, l'extension des commerces et activités de service est autorisé.
- Les constructions nouvelles et les changements de destination destinés aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition), à l'exception des bureaux sont interdits.
- 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 pour l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2.

Carrières

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Les terrains de camping et de caravanage

- 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 de loisirs destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

Divers

- Les affouillements et exhaussements des sols de superficie supérieure à 100m² ou de hauteur supérieure à deux mètres à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2.
- La démolition de bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage, sauf dans les cas liés à une reconstruction à l'identique après sinistre, à des impératifs de sécurité ou à des contraintes structurelles.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

⇨ ***Dans les secteurs soumis au risque inondation (par débordement de cours d'eau et/ou ruissellement)***

- Toutes constructions nouvelles et extensions de constructions existantes générant une augmentation de l'emprise au sol sont interdites.
- Les caves et sous-sols sont interdits.

⇨ ***Dans les secteurs soumis au risque effondrement de carrière (hors commune de Baron concernée par un PPRmt) :***

⇨ Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

⇨ ***dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme***

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

⇨ ***dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme***

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Opérations d'aménagement

- Les permis d'aménager et les permis/déclaration préalable valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLUi soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

Constructions

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme à condition qu'il ait été régulièrement édifié.
- Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.
- Les constructions nouvelles à usage de commerce et d'activités de services disposant d'une emprise au sol minimum de 250 m² à condition qu'un minimum de 30% de la surface de sa toiture soit dédiée à des procédés de production d'énergies renouvelables ou une végétalisation totale de la toiture (toit plat) et qu'elles soient équipées d'un système de récupération des eaux de pluie.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
    - d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
    - de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
    - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
    - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les constructions nouvelles de commerces et d'activités de services à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, ...), l'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols, ...) et le paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage,…), conformément à la règlementation en vigueur.
- Les extensions et annexes des constructions à usage agricole sous condition de leur existence à la date d'approbation du PLUi.
- La réhabilitation, l'extension et la surélévation limitées des constructions existantes destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

Divers

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)
- 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 50 m² et qu'elles soient implantées en totalité dans un périmètre de 30 m autour de la construction principale et notamment les piscines.

⇨ ***Dans les secteurs soumis au risque effondrement de carrière (hors commune de Baron concernée par un PPRmt) :***

- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et des activités existantes y compris leurs aménagements et leur rénovation dans leur volume à condition qu'ils ne créent pas de nouveaux logements.
- La reconstruction, sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que celui provoqué par un mouvement de terrain à condition qu'il ait été régulièrement édifié.

⇨ ***dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme***

- Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi.
- La réalisation de travaux à condition qu'ils aient pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

- Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels.

⇨ ***dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme***

- Les piscines et les annexes aux constructions d'habitation existante à condition que leur surface soit inférieure à 20 m² d'emprise au sol.

1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

Pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, toute construction ou opération d'aménagement générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements (y compris les divisions) doit générer au minimum 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).

Dans les secteurs sur lesquelles une servitude de mixité sociale est indiquée, toute construction ou opération d'aménagement devra comporter 100% de logements locatifs sociaux.

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.4. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

1.4.1. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

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

Constructions à usage d'habitation	Il est exigé au minimum 2 places par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Surface de plancher ≤ 100 m² : 1 place par 25 m² de surface de plancher 100 m² < Surface de plancher < 1 000 m² : 1 place par 50 m² de surface de plancher Surface de plancher ≥ 1 000 m² : 1 place par 200 m² de surface de plancher
Constructions destinées aux commerces et aux activités de service	Surface de vente ou recevant du public ≤75m² : 2 places de stationnement Surface de vente ou recevant du public >75m², 1 place par tranche de 25m² de surface de vente
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
Constructions destinées à la restauration	1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher
Construction à usage d'équipements d'intérêt collectif et de services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.4.2. 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 ou égale à 5.

Dans le cas où un projet comporterait 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.

1.4.3. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

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

La superficie minimum à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de stationnement extérieures est de :

- 2,50m x 5m minimum soit 12,50 m² minimum par place pour les constructions destinées à l'habitat individuel
- 25 m² minimum par place, y compris les accès et les dégagements pour les autres catégories de construction

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire, les logements-foyer, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires en application des articles L.151-34 et suivants du Code de l'Urbanisme. Pour chacun de ces cas, il est exigé une place de stationnement par logement.

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.

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² associés aux bâtiments autorisés dans la zone doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.4.4. 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, 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).

1.4.5. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISON POUR LES ACTIVITES ARTISANALES ET COMMERCIALES

Pour les activités artisanales et commerciales, 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 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 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.

1.4.6. EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS

Le nombre de places de stationnements exigé pour les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale, de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports 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 rotation envisageable.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.4.7. NORMES DE STATIONNEMENT POUR OPERATIONS D'AMENAGEMENT

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

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

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

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

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 100% des places de stationnement créées soient perméables et/ou végétalisées.







1.4.8. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS ET TROTTINETTES

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 et trottinettes.

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.

Dans le cas de constructions nouvelles, Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m² par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo. L'aire ou le local devront répondre aux normes suivantes :

- pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux, dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un emplacement vélo pour cinq employés avec un minimum de 3 m² ;
- pour les opérations d'habitation collective de 2 logements et plus : 1 emplacement vélo par logement ;
- pour les établissements d'enseignement et de formation : 30 m² de locaux ou trente emplacements vélos pour cent élèves.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2. MORPHOLOGIE URBAINE

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

REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

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

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	REGLES
Recul par rapport aux voies et emprise publique	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions nouvelles devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics. Hors agglomération, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.8 « Recul des constructions hors agglomération ».

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Retrait par rapport aux limites séparatives	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m. Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m. Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m. Les annexes de moins de 20m² doivent être implantées en respectant un recul minimum de 1 m. Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau *(cf. page 410 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 pour les annexes et les piscines
Emprise au sol	*Définition :* *L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines, les plages et abords des bassins de piscine qui n'imperméabilisent pas le sol et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.* L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface du terrain.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Hauteur des constructions	*<u>Définition :</u>* *La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.* *Lorsqu'il sera imposé une surélévation du seuil des constructions au regard du risque inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée proportionnellement à l'augmentation du seuil demandé.* *Lorsque le terrain naturel présente une pente au droit de l'emprise de la construction, la hauteur de la construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, au point médian de chaque façade. Pour les façades présentant une longueur supérieure à 20 mètres, celles-ci sont divisées en sections d'une longueur maximale de 20 mètres ; la hauteur est appréciée au point médian de chacune de ces sections.* *Les travaux d'affouillement ou d'exhaussement réalisés pour les besoins du projet ne sont pas pris en compte pour déterminer le niveau de référence.* La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage. La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage.
Espace en pleine Terre Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.	• Sur chaque parcelle, il est exigé un pourcentage minimum de 35% d'espace en pleine terre.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

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

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

IMPLANTATIONS DIFFÉRENTES

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

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

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

- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies ;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 3.1 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

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

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

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

Lorsque la zone UC jouxte une zone Agricole (A), toute construction devra respecter un recul 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 zone tampon devra être traitée conformément à l'article 2.3.4.

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

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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

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

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

2.2.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

OBJECTIFS :

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

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la pente du versant de la couverture.

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

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

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

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

Toute installation sur les toitures en pente est interdite. L'installation devra respecter strictement la règlementation en vigueur en termes d'emplacement, d'esthétique et de volume sonore.

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

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

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

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les bâtiments et formes urbaines remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille losange 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 liés à une reconstruction à l'identique après sinistre, à des impératifs de sécurité ou à des contraintes structurelles.
- 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 ;
    - 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.
- 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.).

EXTENSION OU TRANSFORMATION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les extensions ou transformations des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain existants.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

CONSTRUCTIONS NEUVES

Couvertures

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

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

Les couvertures des constructions devront être réalisées :

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

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

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

Façades

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

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

Epidermes

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

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

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

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

Couleurs des menuiseries

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

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

BATIMENTS ANNEXES

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

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

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

CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

⇨ Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Les clôtures doivent contribuer à la qualité architecturale et paysagère des secteurs dans lesquels elles s'implantent

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

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

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

⇨ Sont interdites :

- Les clôtures réalisées en barbelés, fils tranchants, dispositifs électriques ou assimilés, hors zones agricoles et forestières où ils sont liés à l'exploitation.
- Les clôtures constituées de matériaux de récupération (palettes….)
- Les clôtures en béton préfabriqué à motifs industriels laissées apparentes, non enduites, non peintes ou non habillées.
- Les murs pleins les murs de soubassement de plus de 0,60 m en limite séparative et de 0,60 m en limite sur voie publique (ils pourront être réhaussés pour atteindre une hauteur maximale de 1,60 m), sauf dispositions particulières,
- Les clôtures opaques implantées sur voie, espace public et limites séparatives lorsqu'elles nuisent à la qualité paysagère.
- Les clôtures constituées de matériaux synthétiques de type PVC, résine ou assimilés, de type claustras, panneaux ajourés ou pleins, non intégrés à l'environnement bâti.
- Les clôtures dont la teinte présente un caractère fluorescent ou criard.
- Les clôtures susceptibles de créer une gêne pour la sécurité publique, notamment en matière de visibilité aux intersections et accès.

Les situations particulières sont laissées à la libre appréciation du maire (ex: dans le cas de fortes pentes …).

⇨ Cas particuliers

En secteur patrimonial, aux abords des monuments historiques ou dans les secteurs à protéger au titre de la qualité paysagère, sont interdites les clôtures ne respectant pas le caractère architectural et paysager des lieux.

Dans les zones naturelles ou paysagères, sont interdites les clôtures qui créent une rupture forte avec le paysage (murs hauts, clôtures métalliques industrielles, occultants plastiques etc..).

⇨ Sont à privilégier:

- Les haies vives composées d'essences locales avec une hauteur maximale de 2 m.
- Les clôtures ajourées ou combinant muret bas et éléments transparents (grillage plastifié, ferronnerie, bois).
- Les clôtures intégrées au bâti et harmonisées en termes de couleur et de matériaux.
- Les murs pleins devront être enduits ou traités de part et d'autre.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

⇨ **Dans les secteurs soumis au risque inondation :**

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

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

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- les parties «vides» représenteront au minimum 50 % du dispositif

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

Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits.

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

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

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

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

Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.

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

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

2.3.2. ELEMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGERS ET NATURELS REMARQUABLES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

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

- Les coupes et abatages sont 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.

2.3.3. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

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

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 35% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ne s'applique pas aux terrains dont la surface en pleine terre est non conforme et représente moins de 35% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.3.4. 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 locales.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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 AVEC LES ESPACES AGRICOLES

La bande tampon de 10m qui doit être réalisée lorsque la zone UC jouxte une zone agricole (A) sera traitée sous la forme de haie composée d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre) sur une profondeur de 10 mètres.

Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage. Cette disposition ne s'applique pas si un terrain est coupé en deux par une zone UC et une zone agricole (A) ou zone naturelle (N).

2.3.5. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

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.

2.3.6. 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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

3.1.1.1 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.

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

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

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

3.1.1.2 – NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

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

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

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

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

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

Les accès doivent être distants d'au moins 20 mètres les uns des autres (accès existants ou à créer) ou être regroupés dans un accès commun. L'accès regroupé doit constituer un sas d'entrée commun (espace libre de tout obstacle, de 10 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.1.1.3 – DIMENSION DES ACCES

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

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

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

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

Toute desserte privative créée pour desservir un seul logement ou une seule unité foncière en second rang, qu'elle prenne la forme d'une bande d'accès, d'une servitude de passage ou d'une voie privée, ne peut excéder 30 m de longueur. Au-delà, la desserte n'est admise que si elle constitue une voie privée desservant plusieurs constructions, plusieurs lots ou participant au maillage viaire, et sous réserve du respect des règles relatives à la voirie.

3.1.1.4 – TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

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

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.1.2. VOIRIE

3.1.2.1 - 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.

3.1.2.2 – 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 environnant.

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.

3.1.2.3 – VOIES ET IMPASSES

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

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

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

EAUX PLUVIALES

⇨ Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans les communes ayant adopté un zonage de gestion des eaux pluviales

Dans les communes munies d'un zonage de gestion des eaux pluviales, les projets devront être conformes aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi.

Les communes munies d'un tel règlement sont :

- Capian
- Créon
- Cursan
- Haux
- La Sauve
- Le Pout
- Loupes
- Saint-Genès-de Lombaud
- Villenave-de-Rions
- Sadirac

⇨ Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans les communes non pourvues d'un zonage de gestion des eaux pluviales

Les projets créant une surface imperméabilisée inférieure ou égale à 50 m² sont exemptés de dispositif de gestion des eaux pluviales. Au-delà de 50 m², le pétitionnaire devra réalisé un essai d'infiltration sur l'assiette foncière du projet. Pour une perméabilité supérieure à 5.10-6 m/s, le pétitionnaire devra assurer une gestion des eaux pluviales par infiltration.

Pour une perméabilité inférieure à 5.10-6 m/s, on distinguera deux cas :

- Pour les habitats individuels, le pétitionnaire doit installer un stockage de régulation de 2 m3 par tranche de 100m² imperméabilisé. Un ouvrage de régulation avec un orifice de 30 mm de diamètre sera installé avant le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales.

- Pour tous autre aménagements, le pétitionnaire devra fournir une note de calcul du volume de stockage basée sur la méthodes des pluies avec un débit de rejet de 3 L/s/ha et une pluie de période de retour de 30 ans.

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.2.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

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

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

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

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, …) doivent être accessibles depuis le domaine publiques.

Toutes les nouvelles constructions et 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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.5 ZONES UD

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UD couvre les quartiers résidentiels ainsi que de l'habitat diffus souvent contemporain. Elle se compose souvent d'un tissu bâti peu dense, organisé principalement le long de voirie ou sous forme de lotissements.

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

VOCATION GENERALE DE LA ZONE

La zone UD est une zone urbaine monofonctionnelle. Elle doit maintenir sa vocation principale d'habitat.

Dans la zone UD, certains secteurs sont soumis à un risque naturel (inondation ou mouvements de terrain).

⇨ **Le risque inondation (trame mouchetée bleue)**

La Communauté de Communes du Créonnais est traversée par de nombreux cours d'eau dont certains sont connus pour leurs débordements (les bassins de la Pimpine, du Gestas, du Lubert, du Grand Estey).

La zone UD est concernée par le risque inondation (débordement et/ou ruissellement) matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue. L'identification des espaces inondables sur le plan de zonage s'appuie sur :

- la cartographie des limites des crues régulières et exceptionnelles à l'échelle du bassin versant du Gestas / *Source : dossier de synthèse de la révision du plan programme de gestion du bassin versant, réalisé par Rivière Environnement pour le compte du Syndicat Intercommunal du BV Gestas (octobre 2017)*

- la cartographie des « chemins de l'eau » sur le bassin versant de la Dordogne
  Source : CEREMA ; méthode de calcul Exzeco (Extraction des Zones d'Écoulements) 2021

- l'étude du CEREMA réalisée sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Vallon de l'Artolie (dont étaient membre Capian et Villenave de- Rions) aux abords du Gaillardon et du Grand Estey afin de prendre en compte l'événement pluvieux du 25 juillet 2014.

- les études du SIETRA (Syndicat Intercommunal d'Etude et Réalisation de Travaux d'Aménagement) qui ont permis d'enrichir, par des investigations complémentaires, les travaux du CEREMA afin d'améliorer la connaissance sur le comportement des cours d'eau et d'élaborer des mesures de prévention et protection contre les inondations.

Concernant les secteurs concernés par le risque inondation, au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

⇨ Le risque mouvements de terrain par affaissement et effondrement de cavité souterraine (trame quadrillée noire)

La zone UD est concernée par le risque mouvement de terrain par effondrement de carrières matérialisé sur le plan de zonage par une trame quadrillée noire. L'identification des espaces soumis à ce risque sur le plan de zonage s'appuie sur :

- **PPRmt « Mouvements de terrain »** (hors risque de retrait-gonflement des sols argileux qui fait l'objet de dispositions spécifiques) comprenant les risques liés aux glissements de terrain, chutes de blocs et de pierre et aux effondrements de cavités souterraines.

  La commune de Baron est couverte par un PPRmt approuvé par arrêté préfectoral en date du 10 aout 2020. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent PLUi s'appliquent également dans la zone UD.

  La commune de Haux est concernée par un PPRmt prescrit par arrêté préfectoral en date du 13 juin 2016.

Concernant le risque mouvement de terrain par affaissement et effondrement de cavité souterraine, le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) élaboré en 2021 recense 6 communes concernées par ce risque : Baron, Blésignac, Capian, Haux, Le Pout et Saint-Genès-de-Lombaud.

L'identification des espaces concernés par le risque mouvement de terrain par effondrement de carrières s'appuie sur les inventaires menés dans le cadre des PPRmt de Baron et de Haux, et des inventaires réalisés par le bureau des carrières du Département de la Gironde et par le BRGM.

⇨ Le risque retrait-gonflement des argiles

Les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre, notamment d'ordre constructif.

Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

Pour cela, les pétitionnaires devront se reporter à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de PLUi (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article R* 421-27 du Code de l'Urbanisme.

3. Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R* 421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

5. Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés figurant au plan.

6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

7. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

8. Certains secteurs peuvent être concernés par la présence de périmètres délimités des abords de monuments historiques. 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 ces périmètres.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1. FONCTIONS URBAINES

1.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- 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 constructions à usage agricole ou forestière à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2.
- Les constructions nouvelles et les changements de destination destinés au commerce de gros.
- A Créon, les commerces et activités de service, à l'exception des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et l'hébergement hôtelier et touristique sont interdits. Cependant, l'extension des commerces et activités de service est autorisé.
- Les constructions nouvelles et les changements de destination destinés aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition), à l'exception des bureaux sont interdits.
- 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 pour l'environnement à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2.

Carrières

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Les terrains de camping et de caravanage

- 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 de loisirs destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

Divers

- Les affouillements et exhaussements des sols de superficie supérieure à 100m² ou de hauteur supérieure à deux mètres à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2.
- La démolition de bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage, sauf dans les cas liés à une reconstruction à l'identique après sinistre, à des impératifs de sécurité ou à des contraintes structurelles.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

⇨ ***Dans les secteurs soumis au risque inondation (par débordement de cours d'eau et/ou ruissellement)***

- Toutes constructions nouvelles et extensions de constructions existantes générant une augmentation de l'emprise au sol sont interdites.
- Les caves et sous-sols sont interdits.

⇨ ***Dans les secteurs soumis au risque effondrement de carrière (hors commune de Baron concernée par un PPRmt) :***

⇨ Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

⇨ ***dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme***

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

⇨ ***dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme***

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Opérations d'aménagement

- Les permis d'aménager et les permis/déclaration préalable valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLUi soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

Constructions

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme à condition qu'il ait été régulièrement édifié.
- Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.
- Les constructions nouvelles à usage de commerce et d'activités de services disposant d'une emprise au sol minimum de 250 m² à condition qu'un minimum de 30% de la surface de sa toiture soit dédiée à des procédés de production d'énergies renouvelables ou une végétalisation totale de la toiture (toit plat) et qu'elles soient équipées d'un système de récupération des eaux de pluie.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
    - d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
    - de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
    - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
    - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.
- Les constructions nouvelles de commerces et d'activités de services à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, ...), l'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols, ...) et le paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage,…), conformément à la règlementation en vigueur.
- Les extensions et annexes des constructions à usage agricole sous condition de leur existence à la date d'approbation du PLUi.
- La réhabilitation, l'extension et la surélévation limitées des constructions existantes destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

Divers

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)
- 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 50 m² et qu'elles soient implantées en totalité dans un périmètre de 30 m autour de la construction principale et notamment les piscines.

⇨ ***Dans les secteurs soumis au risque effondrement de carrière (hors commune de Baron concernée par un PPRmt) :***

- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et des activités existantes y compris leurs aménagements et leur rénovation dans leur volume à condition qu'ils ne créent pas de nouveaux logements.
- La reconstruction, sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que celui provoqué par un mouvement de terrain à condition qu'il ait été régulièrement édifié.

⇨ ***dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme***

- Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi.
- La réalisation de travaux à condition qu'ils aient pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

- Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels.

⇨ ***dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme***

- Les piscines et les annexes aux constructions d'habitation existante à condition que leur surface soit inférieure à 20 m² d'emprise au sol.

1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

Pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, toute construction ou opération d'aménagement générant, après travaux ou changement de destination, la production d'au moins 2 logements (y compris les divisions) doit générer au minimum 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).

Dans les secteurs sur lesquelles une servitude de mixité sociale est indiquée, toute construction ou opération d'aménagement devra comporter 100% de logements locatifs sociaux.

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.4. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

1.4.1. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

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

Constructions à usage d'habitation	Il est exigé au minimum 2 places par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Surface de plancher ≤ 100 m² : 1 place par 25 m² de surface de plancher 100 m² < Surface de plancher < 1 000 m² : 1 place par 50 m² de surface de plancher Surface de plancher ≥ 1 000 m² : 1 place par 200 m² de surface de plancher
Constructions destinées aux commerces et aux activités de service	Surface de vente ou recevant du public ≤75m² : 2 places de stationnement Surface de vente ou recevant du public >75m², 1 place par tranche de 25m² de surface de vente
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
Constructions destinées à la restauration	1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher
Construction à usage d'équipements d'intérêt collectif et de services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.4.2. 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 ou égale à 5.

Dans le cas où un projet comporterait 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.

1.4.3. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

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

La superficie minimum à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de stationnement extérieures est de :

- 2,50m x 5m minimum soit 12,50 m² minimum par place pour les constructions destinées à l'habitat individuel
- 25 m² minimum par place, y compris les accès et les dégagements pour les autres catégories de construction

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire, les logements-foyer, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires en application des articles L.151-34 et suivants du Code de l'Urbanisme. Pour chacun de ces cas, il est exigé une place de stationnement par logement.

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.

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² associés aux bâtiments autorisés dans la zone doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.4.4. 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, 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).

1.4.5. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISON POUR LES ACTIVITES ARTISANALES ET COMMERCIALES

Pour les activités artisanales et commerciales, 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 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 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.

1.4.6. EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS

Le nombre de places de stationnements exigé pour les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale, de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports 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 rotation envisageable.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.4.7. NORMES DE STATIONNEMENT POUR OPERATIONS D'AMENAGEMENT

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

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

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

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

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 100% des places de stationnement créées soient perméables et/ou végétalisées.







1.4.8. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS ET TROTTINETTES

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 et trottinettes.

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.

Dans le cas de constructions nouvelles, Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m² par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo. L'aire ou le local devront répondre aux normes suivantes :

- pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux, dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un emplacement vélo pour cinq employés avec un minimum de 3 m² ;
- pour les opérations d'habitation collective de 2 logements et plus : 1 emplacement vélo par logement ;
- pour les établissements d'enseignement et de formation : 30 m² de locaux ou trente emplacements vélos pour cent élèves.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2. MORPHOLOGIE URBAINE

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

REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

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

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	REGLES
Recul par rapport aux voies et emprise publique	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions nouvelles devront être implantées à une distance au moins égale à 8 m de la limite d'emprise existante ou projetée de ces voies. Hors agglomération, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.8 « Recul des constructions hors agglomération ».

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Retrait par rapport aux limites séparatives	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire la plus proche sera au moins égale à 4 m. Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m. Les annexes doivent être implantées en respectant un recul minimum de 1 m. Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 410 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).
Recul entre constructions sur une même unité foncière	Recul minimum de 4 m sauf pour les annexes et piscines
Emprise au sol	*Définition :* *L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines, les plages et abords des bassins de piscine qui n'imperméabilisent pas le sol et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.* L'emprise au sol des constructions est limitée à 35% de la surface du terrain.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

<table>
<tr><td rowspan="3">Hauteur des constructions</td><td><u>Définition :</u>
La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Lorsqu'il sera imposé une surélévation du seuil des constructions au regard du risque inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée proportionnellement à l'augmentation du seuil demandé.

Lorsque le terrain naturel présente une pente au droit de l'emprise de la construction, la hauteur de la construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, au point médian de chaque façade. Pour les façades présentant une longueur supérieure à 20 mètres, celles-ci sont divisées en sections d'une longueur maximale de 20 mètres ; la hauteur est appréciée au point médian de chacune de ces sections.

Les travaux d'affouillement ou d'exhaussement réalisés pour les besoins du projet ne sont pas pris en compte pour déterminer le niveau de référence.</td></tr>
<tr><td><u>Pour les constructions de logements liées à l'article 55 de la loi SRU et situées à Sadirac :</u>

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage.</td></tr>
<tr><td><u>Pour les autres constructions</u>

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 3 mètres à l'égout du toit ou 4 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 6,50 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage.</td></tr>
<tr><td>Espace en pleine Terre

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.</td><td>Sur chaque parcelle, il est exigé un pourcentage minimum de 50% d'espace en pleine terre.</td></tr>
</table>

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

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

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

IMPLANTATIONS DIFFERENTES

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

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

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

- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots ;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies ;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 3.1 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

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

- L'extension d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Lorsque la zone UD jouxte une zone Agricole (A), toute construction devra respecter un recul 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 zone tampon devra être traitée conformément à l'article 2.3.4.

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

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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

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

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

2.2.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

OBJECTIFS :

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

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la pente du versant de la couverture.

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

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

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

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

Toute installation sur les toitures en pente est interdite. L'installation devra respecter strictement la règlementation en vigueur en termes d'emplacement, d'esthétique et de volume sonore.

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

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

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

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les bâtiments et formes urbaines remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille losange 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 liés à une reconstruction à l'identique après sinistre, à des impératifs de sécurité ou à des contraintes structurelles.
- 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 ;
    - 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.
- 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.).

EXTENSION OU TRANSFORMATION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les extensions ou transformations des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain existants.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

CONSTRUCTIONS NEUVES

Couvertures

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

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

Les couvertures des constructions devront être réalisées :

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

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

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

Façades

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

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

Epidermes

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

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

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

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

Couleurs des menuiseries

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

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

BATIMENTS ANNEXES

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

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

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

CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

⇨ Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Les clôtures doivent contribuer à la qualité architecturale et paysagère des secteurs dans lesquels elles s'implantent

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

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

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

⇨ Sont interdites :

- Les clôtures réalisées en barbelés, fils tranchants, dispositifs électriques ou assimilés, hors zones agricoles et forestières où ils sont liés à l'exploitation.
- Les clôtures constituées de matériaux de récupération (palettes….)
- Les clôtures en béton préfabriqué à motifs industriels laissées apparentes, non enduites, non peintes ou non habillées.
- Les murs pleins les murs de soubassement de plus de 0,60 m en limite séparative et de 0,60 m en limite sur voie publique (ils pourront être réhaussés pour atteindre une hauteur maximale de 1,60 m), sauf dispositions particulières,
- Les clôtures opaques implantées sur voie, espace public et limites séparatives lorsqu'elles nuisent à la qualité paysagère.
- Les clôtures constituées de matériaux synthétiques de type PVC, résine ou assimilés, de type claustras, panneaux ajourés ou pleins, non intégrés à l'environnement bâti.
- Les clôtures dont la teinte présente un caractère fluorescent ou criard.
- Les clôtures susceptibles de créer une gêne pour la sécurité publique, notamment en matière de visibilité aux intersections et accès.

Les situations particulières sont laissées à la libre appréciation du maire (ex: dans le cas de fortes pentes …).

⇨ Cas particuliers

En secteur patrimonial, aux abords des monuments historiques ou dans les secteurs à protéger au titre de la qualité paysagère, sont interdites les clôtures ne respectant pas le caractère architectural et paysager des lieux.

Dans les zones naturelles ou paysagères, sont interdites les clôtures qui créent une rupture forte avec le paysage (murs hauts, clôtures métalliques industrielles, occultants plastiques etc..).

⇨ Sont à privilégier:

- Les haies vives composées d'essences locales avec une hauteur maximale de 2 m.
- Les clôtures ajourées ou combinant muret bas et éléments transparents (grillage plastifié, ferronnerie, bois).
- Les clôtures intégrées au bâti et harmonisées en termes de couleur et de matériaux.
- Les murs pleins devront être enduits ou traités de part et d'autre.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

- **Dans les secteurs soumis au risque inondation :**

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

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

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- les parties «vides» représenteront au minimum 50 % du dispositif

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

Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits.

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

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

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

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

Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.

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

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

2.3.2. ELEMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGERS ET NATURELS REMARQUABLES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

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

- Les coupes et abatages sont 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.

2.3.3. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

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

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ne s'applique pas aux terrains dont la surface en pleine terre est non conforme et représente moins de 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.3.4. 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 locales.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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 AVEC LES ESPACES AGRICOLES

La bande tampon de 10m qui doit être réalisée lorsque la zone UD jouxte une zone agricole (A) sera traitée sous la forme de haie composée d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre) sur une profondeur de 10 mètres.

Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage. Cette disposition ne s'applique pas si un terrain est coupé en deux par une zone UD et une zone agricole (A) ou zone naturelle (N).

2.3.5. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

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.

2.3.6. 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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

3.1.1.1 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.

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

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

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

3.1.1.2 – NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

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

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès 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 suivants.

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

Les accès doivent être distants d'au moins 25 mètres les uns des autres (accès existants ou à créer) ou être regroupés dans un accès commun. L'accès regroupé doit constituer un sas d'entrée commun (espace libre de tout obstacle, de 10 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.1.1.3 – DIMENSION DES ACCES

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

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

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

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

Toute desserte privative créée pour desservir un seul logement ou une seule unité foncière en second rang, qu'elle prenne la forme d'une bande d'accès, d'une servitude de passage ou d'une voie privée, ne peut excéder 30 m de longueur. Au-delà, la desserte n'est admise que si elle constitue une voie privée desservant plusieurs constructions, plusieurs lots ou participant au maillage viaire, et sous réserve du respect des règles relatives à la voirie.

3.1.1.4 – TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

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

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.1.2. VOIRIE

3.1.2.1 - 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.

3.1.2.2 – 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 environnant.

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.

3.1.2.3 –VOIES ET IMPASSES

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

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

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

EAUX PLUVIALES

⇨ Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans les communes ayant adopté un zonage de gestion des eaux pluviales

Dans les communes munies d'un zonage de gestion des eaux pluviales, les projets devront être conformes aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi.

Les communes munies d'un tel règlement sont :

- Capian
- Créon
- Cursan
- Haux
- La Sauve
- Le Pout
- Loupes
- Saint-Genès-de Lombaud
- Villenave-de-Rions
- Sadirac

⇨ Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans les communes non pourvues d'un zonage de gestion des eaux pluviales

Les projets créant une surface imperméabilisée inférieure ou égale à 50 m² sont exemptés de dispositif de gestion des eaux pluviales. Au-delà de 50 m², le pétitionnaire devra réalisé un essai d'infiltration sur l'assiette foncière du projet. Pour une perméabilité supérieure à 5.10-6 m/s, le pétitionnaire devra assurer une gestion des eaux pluviales par infiltration.

Pour une perméabilité inférieure à 5.10-6 m/s, on distinguera deux cas :

- Pour les habitats individuels, le pétitionnaire doit installer un stockage de régulation de 2 m3 par tranche de 100m² imperméabilisé. Un ouvrage de régulation avec un orifice de 30 mm de diamètre sera installé avant le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales.

- Pour tous autre aménagements, le pétitionnaire devra fournir une note de calcul du volume de stockage basée sur la méthodes des pluies avec un débit de rejet de 3 L/s/ha et une pluie de période de retour de 30 ans.

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.2.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

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

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

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

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, …) doivent être accessibles depuis le domaine publiques.

Toutes les nouvelles constructions et 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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.6 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 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 Majeure, le cimetière de La Sauve qui sont inclus dans le périmètre UNESCO et dans le périmètre des abords.

Dans la zone UE, certains secteurs sont soumis à un risque naturel (inondation ou retrait-gonflement des argiles).

⇨ **Le risque inondation (trame mouchetée bleue)**

La Communauté de Communes du Créonnais est traversée par de nombreux cours d'eau dont certains sont connus pour leurs débordements (les bassins de la Pimpine, du Gestas, du Lubert, du Grand Estey).

La zone UE est concernée par le risque inondation (débordement et/ou ruissellement) matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue. L'identification des espaces inondables sur le plan de zonage s'appuie sur :

- la cartographie des limites des crues régulières et exceptionnelles à l'échelle du bassin versant du Gestas / *Source : dossier de synthèse de la révision du plan programme de gestion du bassin versant, réalisé par Rivière Environnement pour le compte du Syndicat Intercommunal du BV Gestas (octobre 2017)*

- la cartographie des « chemins de l'eau » sur le bassin versant de la Dordogne
  Source : CEREMA ; méthode de calcul Exzeco (Extraction des Zones d'Écoulements) 2021

- l'étude du CEREMA réalisée sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Vallon de l'Artolie (dont étaient membre Capian et Villenave de- Rions) aux abords du Gaillardon et du Grand Estey afin de prendre en compte l'événement pluvieux du 25 juillet 2014.

- les études du SIETRA (Syndicat Intercommunal d'Etude et Réalisation de Travaux d'Aménagement) qui ont permis d'enrichir, par des investigations complémentaires, les travaux du CEREMA afin d'améliorer la connaissance sur le comportement des cours d'eau et d'élaborer des mesures de prévention et protection contre les inondations.

Concernant les secteurs concernés par le risque inondation, au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

⇨ Le risque retrait-gonflement des argiles

Les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre, notamment d'ordre constructif.

Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

Pour cela, les pétitionnaires devront se reporter à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de PLUi (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article R* 421-27 du Code de l'Urbanisme.

3. Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R* 421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

5. Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés figurant au plan.

6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

7. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

8. Certains secteurs peuvent être concernés par la présence de périmètres délimités des abords de monuments historiques. 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 ces périmètres.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1. FONCTIONS URBAINES

1.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- 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 constructions à usage :
    - d'exploitation agricole ou forestière
    - de commerces et activités de services
- Les constructions d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article 1.2.
- Les commerces et activités de services
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires
- 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.

Carrières

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Les terrains de camping et de caravanage

- 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 de loisirs destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

Divers

- Les affouillements et exhaussements des sols de superficie supérieure à 100m² ou de hauteur supérieure à deux mètres à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2.
- La démolition de bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage, sauf dans les cas liés à une reconstruction à l'identique après sinistre, à des impératifs de sécurité ou à des contraintes structurelles.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

⇨ ***Dans les secteurs soumis au risque inondation (par débordement de cours d'eau et/ou ruissellement)***

- Toutes constructions nouvelles et extensions de constructions existantes générant une augmentation de l'emprise au sol sont interdites.
- Les caves et sous-sols sont interdits.

⇨ ***dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme***

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

⇨ ***dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme***

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme à condition qu'il ait été régulièrement édifié.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle.
- Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.
- Les constructions à usage d'activités soumises à déclaration ou à autorisation préfectorale au titre du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées sous réserve :
    - d'être compatible avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage,
    - de répondre aux besoins des usagers ou habitants de la zone,
    - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité ou la salubrité,
    - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Divers

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)

⇨ ***Dans les secteurs UEp***

- 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.

⇨ ***dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme***

- Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi.
- La réalisation de travaux à condition qu'ils aient pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.
- Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels.

⇨ ***dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme***

- Les piscines et les annexes aux constructions d'habitation existante à condition que leur surface soit inférieure à 20 m² d'emprise au sol.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.3. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

1.3.1. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

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

Constructions destinées à l'habitation	Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement.
Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

1.3.2. 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 ou égale à 5.

Dans le cas où un projet comporterait 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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.3.3. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

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

La superficie minimum à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de stationnement extérieures est de :

- 2,50m x 5m minimum soit 12,50 m² minimum par place pour les constructions destinées à l'habitat individuel
- 25 m² minimum par place, y compris les accès et les dégagements pour les autres catégories de construction

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² associés aux bâtiments autorisés dans la zone doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

1.3.4. 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, 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).

1.3.5. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS LIEES AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS

Le nombre de places de stationnements exigé pour les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale, de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports 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 rotation envisageable.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.3.6. NORMES DE STATIONNEMENT POUR OPERATIONS D'AMENAGEMENT

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.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 100% des places de stationnement créées soient perméables et/ou végétalisées.





1.3.7. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS ET TROTTINETTES

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

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.

Dans le cas de constructions nouvelles, Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m² par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo. L'aire ou le local devront répondre aux normes suivantes :

- pour les établissements d'enseignement et de formation : trente mètres carrés de locaux ou trente emplacements vélos pour cent élèves.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2. MORPHOLOGIE URBAINE

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

REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

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

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	REGLES
Recul par rapport aux voies et emprise publique	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements* En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions nouvelles devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics. Hors agglomération, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.8 « Recul des constructions hors agglomération ».

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Retrait par rapport aux limites séparatives	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* Les constructions nouvelles devront être implantées de la manière suivante : • soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à 3 m. • soit en ordre discontinu, c'est-à-dire implantées en retrait des limites latérales et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m. • à une distance de 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 803 (piste cyclable Lapébie). 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 410 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	*Définition :* *La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.* *Lorsqu'il sera imposé une surélévation du seuil des constructions au regard du risque inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée proportionnellement à l'augmentation du seuil demandé.* *Lorsque le terrain naturel présente une pente au droit de l'emprise de la construction, la hauteur de la construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, au point médian de chaque façade. Pour les façades présentant une longueur supérieure à 20 mètres, celles-ci sont divisées en sections d'une longueur maximale de 20 mètres ; la hauteur est appréciée au point médian de chacune de ces sections.* *Les travaux d'affouillement ou d'exhaussement réalisés pour les besoins du projet ne sont pas pris en compte pour déterminer le niveau de référence.* La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage. La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Espace en pleine Terre	Non réglementé.

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

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

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

IMPLANTATIONS DIFFERENTES

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

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

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

- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 3.1 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique,

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

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

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

- 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.

HAUTEURS DIFFERENTES

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 :

- Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 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.).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

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

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

2.2.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

OBJECTIFS :

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la pente du versant de la couverture.

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

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

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

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

Toute installation sur les toitures en pente est interdite. L'installation devra respecter strictement la règlementation en vigueur en termes d'emplacement, d'esthétique et de volume sonore.

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

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

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

EXTENSION OU TRANSFORMATION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les extensions ou transformations des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain existants.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

CONSTRUCTIONS NEUVES

Les constructions nouvelles 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.

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

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

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

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

Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.

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

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

2.3.2. ELEMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGERS ET NATURELS REMARQUABLES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

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

- Les coupes et abatages sont 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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.3.3. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

- Non réglementé

2.3.4. 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.

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 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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

3.1.1.1 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

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

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

3.1.1.2 – NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

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

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès 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 ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.1.1.3 – 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.
- la création d'un accès devra traiter les eaux pluviales de celui-ci sur le terrain d'assiette du projet. Le renvoi des eaux pluviales et des graviers sur la voie ou l'espace public ou privé est interdit.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

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

3.1.2. VOIRIE

3.1.2.1 - 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.

3.1.2.2 – 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 environnant.

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.1.2.3 – VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse ne doivent 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 accessibles depuis le domaine public.

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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

⇨ **Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans les communes ayant adopté un zonage de gestion des eaux pluviales**

Dans les communes munies d'un zonage de gestion des eaux pluviales, les projets devront être conformes aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi.

Les communes munies d'un tel règlement sont :

- Capian
- Créon
- Cursan
- Haux
- La Sauve
- Le Pout
- Loupes
- Saint-Genès-de Lombaud
- Villenave-de-Rions
- Sadirac

⇨ **Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans les communes non pourvues d'un zonage de gestion des eaux pluviales**

Les projets créant une surface imperméabilisée inférieure ou égale à 50 m² sont exemptés de dispositif de gestion des eaux pluviales. Au-delà de 50 m², le pétitionnaire devra réalisé un essai d'infiltration sur l'assiette foncière du projet. Pour une perméabilité supérieure à 5.10-6 m/s, le pétitionnaire devra assurer une gestion des eaux pluviales par infiltration.

Pour une perméabilité inférieure à 5.10-6 m/s, on distinguera deux cas :

- Pour les habitats individuels, le pétitionnaire doit installer un stockage de régulation de 2 m3 par tranche de 100m² imperméabilisé. Un ouvrage de régulation avec un orifice de 30 mm de diamètre sera installé avant le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales.

- Pour tous autre aménagements, le pétitionnaire devra fournir une note de calcul du volume de stockage basée sur la méthodes des pluies avec un débit de rejet de 3 L/s/ha et une pluie de période de retour de 30 ans.

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.2.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

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

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

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

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, …) doivent être accessibles depuis le domaine publiques.

Toutes les nouvelles constructions et 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 devront prévoir un dispositif (local abrité, mais dans tous les cas masqué de l'espace public) d'une superficie suffisante (proportionnelle au nombre de logements ou à l'activité envisagée) pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des déchets ménagers et emballages recyclables, implanté obligatoirement en limite des emprises des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Ce local sera incorporé au volume de l'opération ou intégré à l'opération.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.7 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.

Dans la zone UT, certains secteurs sont soumis à un risque naturel (inondation ou retrait-gonflement des argiles).

⇨ **Le risque inondation (trame mouchetée bleue)**

La Communauté de Communes du Créonnais est traversée par de nombreux cours d'eau dont certains sont connus pour leurs débordements (les bassins de la Pimpine, du Gestas, du Lubert, du Grand Estey).

La zone UT est concernée par le risque inondation (débordement et/ou ruissellement) matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue. L'identification des espaces inondables sur le plan de zonage s'appuie sur :

- la cartographie des limites des crues régulières et exceptionnelles à l'échelle du bassin versant du Gestas / *Source : dossier de synthèse de la révision du plan programme de gestion du bassin versant, réalisé par Rivière Environnement pour le compte du Syndicat Intercommunal du BV Gestas (octobre 2017)*

- la cartographie des « chemins de l'eau » sur le bassin versant de la Dordogne
  Source : CEREMA ; méthode de calcul Exzeco (Extraction des Zones d'Écoulements) 2021

- l'étude du CEREMA réalisée sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Vallon de l'Artolie (dont étaient membre Capian et Villenave de- Rions) aux abords du Gaillardon et du Grand Estey afin de prendre en compte l'événement pluvieux du 25 juillet 2014.

- les études du SIETRA (Syndicat Intercommunal d'Etude et Réalisation de Travaux d'Aménagement) qui ont permis d'enrichir, par des investigations complémentaires, les travaux du CEREMA afin d'améliorer la connaissance sur le comportement des cours d'eau et d'élaborer des mesures de prévention et protection contre les inondations.

Concernant les secteurs concernés par le risque inondation, au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

⇨ Le risque retrait-gonflement des argiles

Les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre, notamment d'ordre constructif.

Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

Pour cela, les pétitionnaires devront se reporter à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de PLUi (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article R* 421-27 du Code de l'Urbanisme.

3. Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R* 421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

5. Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés figurant au plan.

6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

7. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

8. Certains secteurs peuvent être concernés par la présence de périmètres délimités des abords de monuments historiques. 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 ces périmètres.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1. FONCTIONS URBAINES

1.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- 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 constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2.
- Les constructions d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article 1.2.
- 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.
- Les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires, à l'exception des constructions à usage de bureaux
- 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.

Carrières

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Les terrains de camping et de caravanage

- 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 de loisirs destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs et de résidences mobiles de loisirs.

Divers

- Les affouillements et exhaussements des sols de superficie supérieure à 100m² ou de hauteur supérieure à deux mètres à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2.
- La démolition de bâtiments remarquables repérés sur le plan de zonage, sauf dans les cas liés à une reconstruction à l'identique après sinistre, à des impératifs de sécurité ou à des contraintes structurelles.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

⇨ ***Dans les secteurs soumis au risque inondation (par débordement de cours d'eau et/ou ruissellement)***

- Toutes constructions nouvelles et extensions de constructions existantes générant une augmentation de l'emprise au sol sont interdites.
- Les caves et sous-sols sont interdits.

⇨ ***dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme***

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

⇨ ***dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme***

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Opérations d'aménagement

- Les permis d'aménager et les permis/déclaration préalable valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLUi soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

Constructions

- Les constructions nouvelles à condition d'être destinées à la restauration et à l'hébergement touristique.
- Les extensions et annexes des constructions à usage agricole sous condition de leur existence à la date d'approbation du PLUi.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation correspondent à une surface de plancher maximum de 60 m² et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.
- Les bureaux à condition d'être liés à une activité touristique et/ou d'hébergement touristique.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme à condition qu'il ait été régulièrement édifié.
- Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Divers

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)

⇨ ***dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme***

- Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi.
- La réalisation de travaux à condition qu'ils aient pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.
- Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels.

⇨ ***dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme***

- Les piscines et les annexes aux constructions d'habitation existante à condition que leur surface soit inférieure à 20 m² d'emprise au sol.

1.3. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

1.3.1. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

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

Constructions à usage de logement	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : - surface de plancher ≤75 m² : 1 place par logement. - surface de plancher >75 m² : 2 places par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Surface de plancher ≤ 100 m² : 1 place par 25 m² de surface de plancher 100 m² < Surface de plancher < 1 000 m² : 1 place par 50 m² de surface de plancher Surface de plancher ≥ 1 000 m² : 1 place par 200 m² de surface de plancher
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Constructions destinées à la restauration	1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher
Construction à usage d'équipements d'intérêt collectif et de services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

1.3.2. 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 ou égale à 5.

Dans le cas où un projet comporterait 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.

1.3.3. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

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

La superficie minimum à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de stationnement extérieures est de :

- 2,50m x 5m minimum soit 12,50 m² minimum par place pour les constructions destinées à l'habitat individuel
- 25 m² minimum par place, y compris les accès et les dégagements pour les autres catégories de construction

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² associés aux bâtiments autorisés dans la zone doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.3.4. 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, 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).

1.3.5. EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS

Le nombre de places de stationnements exigé pour les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale, de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports 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 rotation envisageable.

1.3.6. NORMES DE STATIONNEMENT POUR OPERATIONS D'AMENAGEMENT

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

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

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

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

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 100% des places de stationnement créées soient perméables et/ou végétalisées.







Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.3.7. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS ET TROTTINETTES

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 et trottinettes.

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.

Dans le cas de constructions nouvelles, Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m² par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo. L'aire ou le local devront répondre aux normes suivantes :

- pour les opérations d'hébergement hôtelier et touristique : 0,25 emplacement vélo par chambre.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2. MORPHOLOGIE URBAINE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

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

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	REGLES
Recul par rapport aux voies et emprise publique	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* Sauf indications contraires portées aux documents graphiques les constructions nouvelles devront être implantées : • 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 1.8 « Recul des constructions hors agglomération ». Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 10 m

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Retrait par rapport aux limites séparatives	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront être implantées de la manière suivante : • soit en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à 3 m. • soit en ordre discontinu, c'est-à-dire implantées en retrait des limites latérales et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 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 410 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).
Recul entre constructions sur une même unité foncière	• Non réglementé.
Emprise au sol	*Définition :* *L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines, les plages et abords des bassins de piscine qui n'imperméabilisent pas le sol et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.* L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface du terrain.
Hauteur des constructions	*Définition :* *La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.* *Lorsqu'il sera imposé une surélévation du seuil des constructions au regard du risque inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée proportionnellement à l'augmentation du seuil demandé.* *Lorsque le terrain naturel présente une pente au droit de l'emprise de la construction, la hauteur de la construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, au point médian de chaque façade. Pour les façades présentant une longueur supérieure à 20 mètres, celles-ci sont divisées en sections d'une longueur maximale de 20 mètres ; la hauteur est appréciée au point médian de chacune de ces sections.* *Les travaux d'affouillement ou d'exhaussement réalisés pour les besoins du projet ne sont pas pris en compte pour déterminer le niveau de référence.*

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

	La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage. La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage.
Emprise en pleine terre	Il est exigé 40% minimum d'espace en pleine terre.

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

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

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

IMPLANTATIONS DIFFERENTES

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

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

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

- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies ;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 3.1 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

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

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

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

Lorsque la zone UT jouxte une zone Agricole (A), toute construction devra respecter un recul 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 zone tampon devra être traitée conformément à l'article 2.3.4.

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

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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

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

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

2.2.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

OBJECTIFS :

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

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la pente du versant de la couverture.

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

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

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

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

Toute installation sur les toitures en pente est interdite. L'installation devra respecter strictement la règlementation en vigueur en termes d'emplacement, d'esthétique et de volume sonore.

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

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

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

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Les bâtiments et formes urbaines remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille losange 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 liés à une reconstruction à l'identique après sinistre, à des impératifs de sécurité ou à des contraintes structurelles.
- 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 ;
    - 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.
- 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.).

EXTENSION OU TRANSFORMATION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les extensions ou transformations des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain existants.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

CONSTRUCTIONS NEUVES

Couvertures

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

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

Les couvertures des constructions devront être réalisées :

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

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

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

Façades

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

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

Epidermes

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

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

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

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

Couleurs des menuiseries

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

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

BATIMENTS ANNEXES

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

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

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

CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

⇨ Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Les clôtures doivent contribuer à la qualité architecturale et paysagère des secteurs dans lesquels elles s'implantent

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

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

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

⇨ Sont interdites :

- Les clôtures réalisées en barbelés, fils tranchants, dispositifs électriques ou assimilés, hors zones agricoles et forestières où ils sont liés à l'exploitation.
- Les clôtures constituées de matériaux de récupération (palettes….)
- Les clôtures en béton préfabriqué à motifs industriels laissées apparentes, non enduites, non peintes ou non habillées.
- Les murs pleins les murs de soubassement de plus de 0,60 m en limite séparative et de 0,60 m en limite sur voie publique (ils pourront être réhaussés pour atteindre une hauteur maximale de 1,60 m), sauf dispositions particulières,
- Les clôtures opaques implantées sur voie, espace public et limites séparatives lorsqu'elles nuisent à la qualité paysagère.
- Les clôtures constituées de matériaux synthétiques de type PVC, résine ou assimilés, de type claustras, panneaux ajourés ou pleins, non intégrés à l'environnement bâti.
- Les clôtures dont la teinte présente un caractère fluorescent ou criard.
- Les clôtures susceptibles de créer une gêne pour la sécurité publique, notamment en matière de visibilité aux intersections et accès.

Les situations particulières sont laissées à la libre appréciation du maire (ex: dans le cas de fortes pentes …).

⇨ Cas particuliers

En secteur patrimonial, aux abords des monuments historiques ou dans les secteurs à protéger au titre de la qualité paysagère, sont interdites les clôtures ne respectant pas le caractère architectural et paysager des lieux.

Dans les zones naturelles ou paysagères, sont interdites les clôtures qui créent une rupture forte avec le paysage (murs hauts, clôtures métalliques industrielles, occultants plastiques etc..).

⇨ Sont à privilégier:

- Les haies vives composées d'essences locales avec une hauteur maximale de 2 m.
- Les clôtures ajourées ou combinant muret bas et éléments transparents (grillage plastifié, ferronnerie, bois).
- Les clôtures intégrées au bâti et harmonisées en termes de couleur et de matériaux.
- Les murs pleins devront être enduits ou traités de part et d'autre.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

⇨ Dans les secteurs soumis au risque inondation :

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

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

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- les parties «vides» représenteront au minimum 50 % du dispositif

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

Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits.

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

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

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

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

Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.

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

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

2.3.2. ELEMENTS DE PATRIMOINE PAYSAGERS ET NATURELS REMARQUABLES A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

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

- Les coupes et abatages sont 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.

2.3.3. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

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

L'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 dont la surface en pleine terre est non conforme et représente moins de 40% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.3.4. 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 locales.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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 AVEC LES ESPACES AGRICOLES

La bande tampon de 10m qui doit être réalisée lorsque la zone UT jouxte une zone agricole (A) sera traitée sous la forme de haie composée d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre) sur une profondeur de 10 mètres.

Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage. Cette disposition ne s'applique pas si un terrain est coupé en deux par une zone UT et une zone agricole (A) ou zone naturelle (N).

2.3.5. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

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.

2.3.6. 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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

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.

3.1.2. 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 ne doivent 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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Les voies nouvelles doivent desservir les terrains dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions qui y sont édifiées. Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées :

- aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir : toute voie publique ou privée à créer destinée à la circulation automobile et susceptible d'être incorporée au domaine public doit comporter une largeur d'emprise d'au moins huit mètres (8m) et intégrer tous les modes de circulation.
- aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Leur projet doit recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure doit permettre le passage des véhicules lourds.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

DÉSSERTE PAR LES RESEAUX

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

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

3.2.1. EAU POTABLE

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.2.2. ASSAINISSEMENT

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

EAUX USEES DOMESTIQUES

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

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement doit être réalisé à l'aide de canalisations souterraines, en respectant ses caractéristiques et dans les conditions du code de la santé. À défaut de réseau public ou d'une impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur et qu'il permette le raccordement ultérieur éventuel au réseau public (cf. extraits du Schéma Directeur d'Assainissement approuvé, en Annexes du présent dossier de P.L.U.). L'évacuation des eaux usées et des effluents non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du gestionnaire.

Pour les constructions existantes, l'évacuation des eaux et matières traitées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux. Pour les constructions neuves, l'évacuation des eaux et matières traitées est autorisée dans les exutoires uniquement pérennes, c'est-à-dire possédant un débit permanent d'eau naturelle en période d'étiage (disposition de la Mission Interservices de l'Eau – M.I.S.E, en date du 7 mai 1999.). Pour toute demande d'urbanisme (extension, réhabilitation, changement de destination, …) possédant une installation d'assainissement autonome non conforme, il sera demandé qu'en condition préalable à tout accord, une mise aux normes ou un redimensionnement de l'installation existante soit effectuée.

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

EAUX PLUVIALES

⇨ **Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans les communes ayant adopté un zonage de gestion des eaux pluviales**

Dans les communes munies d'un zonage de gestion des eaux pluviales, les projets devront être conformes aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi.

Les communes munies d'un tel règlement sont :

- Capian
- Créon
- Cursan
- Haux
- La Sauve
- Le Pout
- Loupes
- Saint-Genès-de Lombaud
- Villenave-de-Rions
- Sadirac

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

⇨ **Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans les communes non pourvues d'un zonage de gestion des eaux pluviales**

Les projets créant une surface imperméabilisée inférieure ou égale à 50 m² sont exemptés de dispositif de gestion des eaux pluviales. Au-delà de 50 m², le pétitionnaire devra réalisé un essai d'infiltration sur l'assiette foncière du projet. Pour une perméabilité supérieure à 5.10-6 m/s, le pétitionnaire devra assurer une gestion des eaux pluviales par infiltration.

Pour une perméabilité inférieure à 5.10-6 m/s, on distinguera deux cas :

- Pour les habitats individuels, le pétitionnaire doit installer un stockage de régulation de 2 m3 par tranche de 100m² imperméabilisé. Un ouvrage de régulation avec un orifice de 30 mm de diamètre sera installé avant le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales.

- Pour tous autre aménagements, le pétitionnaire devra fournir une note de calcul du volume de stockage basée sur la méthodes des pluies avec un débit de rejet de 3 L/s/ha et une pluie de période de retour de 30 ans.

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

3.2.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

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

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

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

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, …) doivent être accessibles depuis le domaine publiques.

Toutes les nouvelles constructions et les opérations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.2.4. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

3.2.5. DECHETS MENAGERS

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

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.8 ZONES UX

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone UX est destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales et de services, ainsi que les équipements et infrastructures liés au fonctionnement de ces activités.

Dans la zone UX, certains secteurs sont soumis à un risque naturel (inondation ou retrait-gonflement des argiles).

⇨ Le risque inondation (trame mouchetée bleue)

La Communauté de Communes du Créonnais est traversée par de nombreux cours d'eau dont certains sont connus pour leurs débordements (les bassins de la Pimpine, du Gestas, du Lubert, du Grand Estey).

La zone UX est concernée par le risque inondation (débordement et/ou ruissellement) matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue. L'identification des espaces inondables sur le plan de zonage s'appuie sur :

- la cartographie des limites des crues régulières et exceptionnelles à l'échelle du bassin versant du Gestas / *Source : dossier de synthèse de la révision du plan programme de gestion du bassin versant, réalisé par Rivière Environnement pour le compte du Syndicat Intercommunal du BV Gestas (octobre 2017)*

- la cartographie des « chemins de l'eau » sur le bassin versant de la Dordogne
  Source : CEREMA ; méthode de calcul Exzeco (Extraction des Zones d'Écoulements) 2021

- l'étude du CEREMA réalisée sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Vallon de l'Artolie (dont étaient membre Capian et Villenave de- Rions) aux abords du Gaillardon et du Grand Estey afin de prendre en compte l'événement pluvieux du 25 juillet 2014.

- les études du SIETRA (Syndicat Intercommunal d'Etude et Réalisation de Travaux d'Aménagement) qui ont permis d'enrichir, par des investigations complémentaires, les travaux du CEREMA afin d'améliorer la connaissance sur le comportement des cours d'eau et d'élaborer des mesures de prévention et protection contre les inondations.

Concernant les secteurs concernés par le risque inondation, au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

⇨ Le risque retrait-gonflement des argiles

Les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre, notamment d'ordre constructif.

Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

Pour cela, les pétitionnaires devront se reporter à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de PLUi (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article R* 421-27 du Code de l'Urbanisme.

3. Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R* 421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

5. Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés figurant au plan.

6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

7. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

8. Certains secteurs peuvent être concernés par la présence de périmètres délimités des abords de monuments historiques. 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 ces périmètres.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1. FONCTIONS URBAINES

1.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Constructions

- 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 constructions à usage agricole ou forestière à l'exception de celles mentionnées à l'article 1.2.
- Les constructions d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article 1.2.
- Les cinémas
- 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.

Carrières

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Les terrains de camping et de caravanage

- 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.

Divers

- Les affouillements et exhaussements des sols de superficie supérieure à 100m² ou de hauteur supérieure à deux mètres à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2.

⇨ ***Dans les secteurs soumis au risque inondation (par débordement de cours d'eau et/ou ruissellement)***

- Toutes constructions nouvelles et extensions de constructions existantes générant une augmentation de l'emprise au sol sont interdites.
- Les caves et sous-sols sont interdits.

⇨ ***dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme***

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Opérations d'aménagement

- Les permis d'aménager et les permis/déclaration préalable valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLUi soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

Constructions

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme à condition qu'il ait été régulièrement édifié.
- Les extensions et annexes des constructions à usage agricole sous condition de leur existence à la date d'approbation du PLUi.
- Les constructions nouvelles à usage de commerce et d'activités de services disposant d'une emprise au sol minimum de 250 m² à condition qu'un minimum de 30% de la surface de sa toiture soit dédiée à des procédés de production d'énergies renouvelables ou une végétalisation totale de la toiture (toit plat) et qu'elles soient équipées d'un système de récupération des eaux de pluie.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation correspondent à une surface de plancher maximum de 80 m² et qu'ils soient inclus dans l'un des bâtiments d'activité.
- 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.

Divers

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)

⇨ ***dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme***

- Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

- La réalisation de travaux à condition qu'ils aient pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.
- Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels.

1.3. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

1.3.1. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

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

Constructions à usage de logement	Il est exigé au minimum 1 place de stationnement par logement.
Constructions destinées à l'artisanat et l'industrie	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
Constructions destinées aux entrepôts	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).
Constructions destinées aux bureaux	Surface de plancher ≤ 100 m² : 1 place par 25 m² de surface de plancher 100 m² < Surface de plancher < 1 000 m² : 1 place par 50 m² de surface de plancher Surface de plancher ≥ 1 000 m² : 1 place par 200 m² de surface de plancher
Constructions destinées aux commerces et aux activités de service	Surface de vente ou recevant du public ≤75m² : 2 places de stationnement Surface de vente ou recevant du public >75m², 1 place par tranche de 25m² de surface de vente
Constructions destinées à la restauration	1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

1.3.2. 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 ou égale à 5.

Dans le cas où un projet comporterait 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.

1.3.3. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

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

La superficie minimum à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de stationnement extérieures est de :

- 2,50m x 5m minimum soit 12,50 m² minimum par place pour les constructions destinées à l'habitat individuel
- 25 m² minimum par place, y compris les accès et les dégagements pour les autres catégories de construction

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² associés aux bâtiments autorisés dans la zone doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.3.4. 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, 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).

1.3.5. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISON POUR LES ACTIVITES ARTISANALES ET COMMERCIALES

Pour les activités artisanales et commerciales, 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 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 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.

1.3.6. EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS

Le nombre de places de stationnements exigé pour les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale, de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports 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 rotation envisageable.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.3.7. NORMES DE STATIONNEMENT POUR OPERATIONS D'AMENAGEMENT

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

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

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 100% des places de stationnement créées soient perméables et/ou végétalisées.





1.3.8. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS ET TROTTINETTES

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 et trottinettes.

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.

Dans le cas de constructions nouvelles, Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m² par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo. L'aire ou le local devront répondre aux normes suivantes :

- pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux, dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un emplacement vélo pour cinq employés avec un minimum de 3 m² ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2. MORPHOLOGIE URBAINE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	REGLES
Recul par rapport aux voies et emprise publique	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* Sauf indications contraires portées aux documents graphiques les constructions nouvelles devront être implantées : • 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 1.8 « Recul des constructions hors agglomération ».
Retrait par rapport aux limites séparatives	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements* Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire la plus proche sera au moins égale à 4 m. Lorsque la limite séparative correspond à la limite de la zone UX au contact des zones à vocation principale d'habitat adjacentes (zones UA, UB, UC, UD, 1AUb et 1AUc), les constructions devront respecter un retrait minimum **de 10 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 410 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Recul entre constructions sur une même unité foncière	• Non règlementé
Emprise au sol	*Définition :* *L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines, les plages et abords des bassins de piscine qui n'imperméabilisent pas le sol et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.* • L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la surface du terrain.
Hauteur des constructions	*Définition :* *La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.* *Lorsqu'il sera imposé une surélévation du seuil des constructions au regard du risque inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée proportionnellement à l'augmentation du seuil demandé.* *Lorsque le terrain naturel présente une pente au droit de l'emprise de la construction, la hauteur de la construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, au point médian de chaque façade. Pour les façades présentant une longueur supérieure à 20 mètres, celles-ci sont divisées en sections d'une longueur maximale de 20 mètres ; la hauteur est appréciée au point médian de chacune de ces sections.* *Les travaux d'affouillement ou d'exhaussement réalisés pour les besoins du projet ne sont pas pris en compte pour déterminer le niveau de référence.* • La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage.
Espace en pleine Terre	• Sur chaque parcelle, il est exigé un pourcentage minimum de 20% d'espace en pleine terre.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

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

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

IMPLANTATIONS DIFFERENTES

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

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

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

- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies ;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 3.1 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

Les extensions des constructions principales peuvent être implantées soit en retrait (retrait de la moitié de la hauteur, avec un minimum de 3 mètres), soit en limite séparative.

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

- L'extension d'une construction existant à la date d'approbation du P.L.U. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Les saillies, tels que débords de toits, contreforts, murets et, d'une manière générale, tous les éléments de construction ne déterminant pas un espace clos ou couvert.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

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

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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

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

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

2.2.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

OBJECTIFS
Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la pente du versant de la couverture.

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

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

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

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

➢ Volume

Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), une décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

➢ Couvertures

Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre. La couverture et le faîtage devront être obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.

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

Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

➢ Façades

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

Les façades "avant" et "arrière" des constructions seront traitées avec le même soin.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

➢ Epidermes

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sur les bâtiments sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), les bardages métalliques ou en bois massif, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, matricé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint, laqué, auto-patiné à corrosion superficielle forcée, galvanisé, …

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté fin.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing, …) est interdit.

➢ Couleurs

Le nombre de couleurs apparentes sur les bâtiments est limité à trois afin de préserver une harmonie. Pour un même type de matériau, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

CLOTURES

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

- Les murs bahuts et les clôtures pleines sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.
- Leur mise en place doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

➢ Clôtures sur emprises et voies publiques

Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 par exemple), elles ne devront pas dépasser 2 m de hauteur.

➢ Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées ou de grillage simple torsion sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 exemple), pouvant être doublées de haies vives, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

➢ **Dans les secteurs soumis au risque inondation :**

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

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

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- les parties «vides» représenteront au minimum 50 % du dispositif

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

Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits.

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

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

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

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

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

Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.

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

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

2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

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

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

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

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.3.3. PLANTATIONS

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

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

Les 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.

CREATION D'UNE BANDE TAMPON DE 10M AVEC LES ZONES URBAINES ENVIRONNANTES

La bande tampon de 10m qui doit être réalisée lorsque la zone UX jouxte une zone d'habitat (UA-UB-UC-UD-1AU) sera traitée sous la forme de haie composée d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre) 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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

3.1.1.1 – DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

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

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

3.1.1.2 – NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

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

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

Dans le cas de création de plusieurs accès au sein d'une même opération, les accès seront regroupés dans la mesure du possible.

Dans le cas de plusieurs accès indépendants, ceux-ci seront dans la mesure du possible regroupés 2 par 2.

3.1.1.3 – 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.
- la création d'un accès devra traiter les eaux pluviales de celui-ci sur le terrain d'assiette du projet. Le renvoi des eaux pluviales et des graviers sur la voie ou l'espace public ou privé est interdit.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent. Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.1.2. VOIRIE

3.1.2.1 - 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.

3.1.2.2 – 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 environnant.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à 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 4,50 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

3.1.2.3 – VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse ne doivent 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 d'opérer aisément un demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

EAUX PLUVIALES

⇨ Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans les communes ayant adopté un zonage de gestion des eaux pluviales

Dans les communes munies d'un zonage de gestion des eaux pluviales, les projets devront être conformes aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi.

Les communes munies d'un tel règlement sont :

- Capian
- Créon
- Cursan
- Haux
- La Sauve
- Le Pout
- Loupes
- Saint-Genès-de Lombaud
- Villenave-de-Rions
- Sadirac

⇨ Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans les communes non pourvues d'un zonage de gestion des eaux pluviales

Les projets créant une surface imperméabilisée inférieure ou égale à 50 m² sont exemptés de dispositif de gestion des eaux pluviales. Au-delà de 50 m², le pétitionnaire devra réalisé un essai d'infiltration sur l'assiette foncière du projet. Pour une perméabilité supérieure à 5.10-6 m/s, le pétitionnaire devra assurer une gestion des eaux pluviales par infiltration.

Pour une perméabilité inférieure à 5.10-6 m/s, on distinguera deux cas :

- Pour les habitats individuels, le pétitionnaire doit installer un stockage de régulation de 2 m3 par tranche de 100m² imperméabilisé. Un ouvrage de régulation avec un orifice de 30 mm de diamètre sera installé avant le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales.

- Pour tous autre aménagements, le pétitionnaire devra fournir une note de calcul du volume de stockage basée sur la méthodes des pluies avec un débit de rejet de 3 L/s/ha et une pluie de période de retour de 30 ans.

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.2.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

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

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

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

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, …) doivent être accessibles depuis le domaine publiques.

Toutes les nouvelles constructions et les opérations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

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

3.2.4. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3. Zones à urbaniser

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.1 ZONES 1AU

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Les zones 1AU correspondent aux secteurs destinés à une urbanisation future, 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 les terrains à caractère agricole, naturel ou forestier, destinés à être ouverts à l'urbanisation en prenant en compte un aménagement global de la zone.

Les unités des zones 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 de programmation et le règlement.

Les zones 1AU comprennent :

- **un secteur 1AUb,** destiné aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère principal d'habitat correspondant à la forme urbaine de la zone UB
- **un secteur 1AUc**, destiné aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère principal d'habitat correspondant à la forme urbaine de la zone UC

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Dans la zone 1AU, certains secteurs sont soumis à un risque naturel (inondation ou retrait-gonflement des argiles).

⇨ **Le risque inondation (trame mouchetée bleue)**

La Communauté de Communes du Créonnais est traversée par de nombreux cours d'eau dont certains sont connus pour leurs débordements (les bassins de la Pimpine, du Gestas, du Lubert, du Grand Estey).

La zone 1AU est concernée par le risque inondation (débordement et/ou ruissellement) matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue. L'identification des espaces inondables sur le plan de zonage s'appuie sur :

- la cartographie des limites des crues régulières et exceptionnelles à l'échelle du bassin versant du Gestas / *Source : dossier de synthèse de la révision du plan programme de gestion du bassin versant, réalisé par Rivière Environnement pour le compte du Syndicat Intercommunal du BV Gestas (octobre 2017)*

- la cartographie des « chemins de l'eau » sur le bassin versant de la Dordogne
  Source : CEREMA ; méthode de calcul Exzeco (Extraction des Zones d'Écoulements) 2021

- l'étude du CEREMA réalisée sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Vallon de l'Artolie (dont étaient membre Capian et Villenave de- Rions) aux abords du Gaillardon et du Grand Estey afin de prendre en compte l'événement pluvieux du 25 juillet 2014.

- les études du SIETRA (Syndicat Intercommunal d'Etude et Réalisation de Travaux d'Aménagement) qui ont permis d'enrichir, par des investigations complémentaires, les travaux du CEREMA afin d'améliorer la connaissance sur le comportement des cours d'eau et d'élaborer des mesures de prévention et protection contre les inondations.

Concernant les secteurs concernés par le risque inondation, au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

⇨ Le risque retrait-gonflement des argiles

Les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre, notamment d'ordre constructif.

Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

Pour cela, les pétitionnaires devront se reporter à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de PLUi (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article R* 421-27 du Code de l'Urbanisme.

3. Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R* 421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

5. Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés figurant au plan.

6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

7. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

8. Certains secteurs peuvent être concernés par la présence de périmètres délimités des abords de monuments historiques. 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 ces périmètres.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1. FONCTIONS URBAINES

1.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Opérations d'aménagement

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

Constructions

- Les constructions à usage d'habitation, de commerces et d'activités de service qui ne seraient pas comprises dans une opération d'aménagement.
- 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 constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière
- A Créon, les commerces et activités de service, à l'exception des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont interdits.
- Les constructions nouvelles destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, à l'exception des bureaux.
- 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.

Carrières

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Les terrains de camping et de caravanage

- 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.

Divers

- Les affouillements et exhaussements des sols de superficie supérieure à 100m² ou de hauteur supérieure à deux mètres à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

⇨ ***Dans les secteurs soumis au risque inondation (par débordement de cours d'eau et/ou ruissellement)***

- Toutes constructions nouvelles et extensions de constructions existantes générant une augmentation de l'emprise au sol sont interdites.
- Les caves et sous-sols sont interdits.

⇨ ***Dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme***

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

⇨ ***Dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme***

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Opérations d'aménagement

- Les permis d'aménager et les permis/déclaration préalable valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLUi soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.
- Les opérations d'aménagement (lotissements, ZAC, groupes d'habitations) sont autorisées à condition :
  - qu'elles respectent les densités nettes moyennes minimales, exprimées en nombre de logements par hectare de chaque secteur, figurant dans le tableau page suivante
  - qu'elles portent sur une superficie minimum de 1 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci). Pour la zone 1AUc du secteur Marches sur la commune de Le Pout, la superficie minimum est fixée à 0,5 ha.
  - qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone
  - qu'elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés
  - qu'elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité les plantations des espaces paysagers prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sous la forme d'espaces collectifs obligatoirement plantés et engazonnés conformément à l'article 2.3.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Tableau des densités nettes moyennes minimales, exprimées en nombre de logements par hectare

Commune	Densité en logements par hectare
Sadirac	*50*
Créon	*30*
La Sauve	*20*
Madirac	*20*
Baron	*15*
Capian	*15*
Haux	*15*
Le Pout	*15*
Blésignac	*12*
Camiac-et-Saint-Denis	*12*
Cursan	*12*
Loupes	*12*
Saint-Genès-de-Lombaud	*12*
Saint-Léon	*12*
Villenave-de-Rions	*12*

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Constructions

- Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif de superstructure situés en dehors d'une opération d'aménagement, 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 constructions nouvelles à usage de commerce et d'activités de services disposant d'une emprise au sol minimum de 250 m² à condition qu'un minimum de 30% de la surface de sa toiture soit dédiée à des procédés de production d'énergies renouvelables ou une végétalisation totale de la toiture (toit plat) et qu'elles soient équipées d'un système de récupération des eaux de pluie.
- 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 de commerces et d'activités de services à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage (nuisances sonores, olfactives, ...), l'environnement (pollution de l'air, des eaux, des sols, ...) et le paysage (insertion du bâti, insertion des stationnements et zone de stockage,…), conformément à la règlementation en vigueur.

Divers

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

⇨ ***dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme***

- Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi.
- La réalisation de travaux à condition qu'ils aient pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.
- Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels.

⇨ ***dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme***

- Les piscines et les annexes aux constructions d'habitation existante à condition que leur surface soit inférieure à 20 m² d'emprise au sol.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE DES CONSTRUCTIONS

SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE

Pour les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU : Dans les zones 1AUb et 1AUc sur lesquelles une servitude de mixité sociale est indiquée, les opérations d'aménagement devront comporter 100% de logements sociaux.

Dans les zones 1AUb et 1AUc de Créon, sauf indication contraire prévue dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les opérations d'aménagement devront comporter une affectation d'un minimum de 50 % du programme de chaque phase à la réalisation de logements sociaux. Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5).

Dans les zones 1AUb et 1AUc sur lesquelles une servitude de mixité sociale est indiquée, les opérations devront comporter 100% de logements sociaux.

Pour les communes non soumises à l'article 55 de la loi SRU, sauf indication contraire prévue dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les opérations d'aménagement devront comporter au minimum 40% du programme de chaque phase à la réalisation de logements conventionnés ou logements en accession sociale à la propriété ou bail réel solidaire. Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5).

Dans les zones 1AUb et 1AUc sur lesquelles une servitude de mixité sociale est indiquée, les opérations d'aménagement devront comporter une affectation d'un minimum de 50 % du programme de chaque phase à la réalisation de logements conventionnés ou logements en accession sociale à la propriété ou bail réel solidaire. Cette part s'applique en nombre de logements, arrondi à l'entier supérieur dès lors que la décimale est supérieure ou égale à 5 (ex 1,5).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.4. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

1.4.1. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

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

Constructions à usage d'habitation	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement: - surface de plancher ≤75 m² : 1 place par logement. - surface de plancher >75 m² : 2 places par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Surface de plancher ≤ 100 m² : 1 place par 25 m² de surface de plancher 100 m² < Surface de plancher < 1 000 m² : 1 place par 50 m² de surface de plancher Surface de plancher ≥ 1 000 m² : 1 place par 200 m² de surface de plancher
Constructions destinées aux commerces et aux activités de service	Surface de vente ou recevant du public ≤75m² : 2 places de stationnement Surface de vente ou recevant du public >75m², 1 place par tranche de 25m² de surface de vente
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
Constructions destinées à la restauration	1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher
Construction à usage d'équipements d'intérêt collectif et de services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.4.2. 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 ou égale à 5.

Dans le cas où un projet comporterait 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.

1.4.3. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

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

La superficie minimum à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de stationnement extérieures est de :

- 2,50m x 5m minimum soit 12,50 m² minimum par place pour les constructions destinées à l'habitat individuel
- 25 m² minimum par place, y compris les accès et les dégagements pour les autres catégories de construction

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire, les logements-foyer, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires en application des articles L.151-34 et suivants du Code de l'Urbanisme. Pour chacun de ces cas, il est exigé une place de stationnement par logement.

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.

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² associés aux bâtiments autorisés dans la zone doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.4.4. 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, 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).

1.4.5. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISON POUR LES ACTIVITES ARTISANALES ET COMMERCIALES

Pour les activités artisanales et commerciales, 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 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 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.

1.4.6. EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS

Le nombre de places de stationnements exigé pour les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale, de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports 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 rotation envisageable.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.4.7. NORMES DE STATIONNEMENT POUR OPERATIONS D'AMENAGEMENT

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

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

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

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

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 100% des places de stationnement créées soient perméables et/ou végétalisées.







1.4.8. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS ET TROTTINETTES

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 et trottinettes.

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.

Dans le cas de constructions nouvelles, Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m² par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo. L'aire ou le local devront répondre aux normes suivantes :

- pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux, dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un emplacement vélo pour cinq employés avec un minimum de 3 m² ;
- pour les opérations d'habitation collective de 2 logements et plus : 1 emplacement vélo par logement ;
- pour les établissements d'enseignement et de formation : 30 m² de locaux ou trente emplacements vélos pour cent élèves.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2. MORPHOLOGIE URBAINE

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

REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

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

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	REGLES
Recul par rapport aux voies et emprise publique et voie privée ouverte à la circulation publique	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* **Dans les secteurs 1AUb** Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles, doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante : • soit en ordre semi-continu : implantation à l'alignement sur toute la hauteur de la façade ou avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ; • soit en ordre discontinu : implantation avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement. Hors agglomération, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.8 « Recul des constructions hors agglomération ». **Dans les secteurs 1AUc** En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics. Hors agglomération, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.8 « Recul des constructions hors agglomération ».

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Retrait par rapport aux limites séparatives	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.*
	Dans les secteurs 1AUb Les constructions devront être implantées de la manière suivante : • en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à une distance de l'autre comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à 3 m. • en ordre discontinu, c'est-à-dire implantées en retrait des limites latérales et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m. Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m. Les annexes de moins de 20m² doivent être implantées en respectant un recul minimum de 1 m. Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 410 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs). **Dans les secteurs 1AUc** Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m. A l'exception de la zone 1AUc (secteur Mairie) de la commune de Loupes, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m. Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m. Les annexes de moins de 20m² doivent être implantées en respectant un recul minimum de 1 m. Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 410 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Recul entre constructions sur une même unité foncière	**Dans les secteurs 1AUb** • Non règlementé **Dans les secteurs 1AUc** • Recul minimum de 3m sauf annexes et piscines
Emprise au sol	*Définition :* *L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines, les plages et abords des bassins de piscine qui n'imperméabilisent pas le sol et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.* **Dans les secteurs 1AUb** L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de la surface du terrain. **Dans les secteurs 1AUc** L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la surface du terrain.
Hauteur des constructions	*Définition :* *La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.* *Lorsqu'il sera imposé une surélévation du seuil des constructions au regard du risque inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée proportionnellement à l'augmentation du seuil demandé.* *Lorsque le terrain naturel présente une pente au droit de l'emprise de la construction, la hauteur de la construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, au point médian de chaque façade. Pour les façades présentant une longueur supérieure à 20 mètres, celles-ci sont divisées en sections d'une longueur maximale de 20 mètres ; la hauteur est appréciée au point médian de chacune de ces sections.* *Les travaux d'affouillement ou d'exhaussement réalisés pour les besoins du projet ne sont pas pris en compte pour déterminer le niveau de référence.*

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

<table>
<tr><td rowspan="3">Hauteur des constructions</td><td><u>Pour les constructions de logements liées à l'article 55 de la loi SRU et situées à Sadirac :</u>

La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage.</td></tr>
<tr><td><u>Pour les autres constructions situés dans les autres communes</u></td></tr>
<tr><td>La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.

La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3 m à l'égout du toit et 4 m au faîtage.

Dans la zone 1AUc du « Bourg Est » de Loupes, la hauteur maximale des constructions nouvelles destinées au commerces et activités de services est fixée à 15 mètres au faîtage.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Espace en pleine Terre

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.</td><td><u>Pour les constructions de logements liées à l'article 55 de la loi SRU et situées à Sadirac :</u>

• Sur chaque parcelle, il est exigé un pourcentage minimum de 30% d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes</td></tr>
<tr><td><u>Pour les autres constructions</u>

• Sur chaque parcelle, il est exigé un pourcentage minimum de 35% d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes</td></tr>
</table>

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

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

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

IMPLANTATIONS DIFFERENTES

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

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

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

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 3.1 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique,

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

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

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

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

Lorsque la zone 1AU jouxte une zone Agricole (A), toute construction devra respecter un recul minimum de 20m 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 zone tampon devra être traitée conformément à l'article 2.3.3.

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

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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

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

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

2.2.2 DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

OBJECTIFS :

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

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

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

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

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la pente du versant de la couverture.

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

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

Toute installation sur les toitures en pente est interdite. L'installation devra respecter strictement la règlementation en vigueur en termes d'emplacement, d'esthétique et de volume sonore.

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

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées. Le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation et masquées par un écran de végétation ou par des parements en bois.

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

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

CONSTRUCTIONS NEUVES

Couvertures

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

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

Dans la zone 1AUb Millas Nord à Créon, des orientations de pentes différentes et des volumes de toitures plus complexes seront admis.

Les couvertures des constructions devront être réalisées :

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

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

Les versants de toiture seront prolongés d'avant-toit de 50 cm minimum. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les façades pignons.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Façades

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

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

Epidermes

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

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

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

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

Couleurs des menuiseries

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

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

BATIMENTS ANNEXES

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

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

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

⇨ Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Les clôtures doivent contribuer à la qualité architecturale et paysagère des secteurs dans lesquels elles s'implantent

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

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

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

⇨ Sont interdites :

- Les clôtures réalisées en barbelés, fils tranchants, dispositifs électriques ou assimilés, hors zones agricoles et forestières où ils sont liés à l'exploitation.
- Les clôtures constituées de matériaux de récupération (palettes….)
- Les clôtures en béton préfabriqué à motifs industriels laissées apparentes, non enduites, non peintes ou non habillées.
- Les murs pleins les murs de soubassement de plus de 0,60 m en limite séparative et de 0,60 m en limite sur voie publique (ils pourront être réhaussés pour atteindre une hauteur maximale de 1,60 m), sauf dispositions particulières,
- Les clôtures opaques implantées sur voie, espace public et limites séparatives lorsqu'elles nuisent à la qualité paysagère.
- Les clôtures constituées de matériaux synthétiques de type PVC, résine ou assimilés, de type claustras, panneaux ajourés ou pleins, non intégrés à l'environnement bâti.
- Les clôtures dont la teinte présente un caractère fluorescent ou criard.
- Les clôtures susceptibles de créer une gêne pour la sécurité publique, notamment en matière de visibilité aux intersections et accès.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Les situations particulières sont laissées à la libre appréciation du maire (ex: dans le cas de fortes pentes …).

⇨ Cas particuliers

En secteur patrimonial, aux abords des monuments historiques ou dans les secteurs à protéger au titre de la qualité paysagère, sont interdites les clôtures ne respectant pas le caractère architectural et paysager des lieux.

Dans les zones naturelles ou paysagères, sont interdites les clôtures qui créent une rupture forte avec le paysage (murs hauts, clôtures métalliques industrielles, occultants plastiques etc..).

⇨ Sont à privilégier:

- Les haies vives composées d'essences locales avec une hauteur maximale de 2 m.
- Les clôtures ajourées ou combinant muret bas et éléments transparents (grillage plastifié, ferronnerie, bois).
- Les clôtures intégrées au bâti et harmonisées en termes de couleur et de matériaux.
- Les murs pleins devront être enduits ou traités de part et d'autre.

⇨ Dans les secteurs soumis au risque inondation :

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

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

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- les parties «vides» représenteront au minimum 50 % du dispositif

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

Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits.

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

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

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

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

Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.

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

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

2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

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

La part minimale de surfaces non imperméabilisées devra atteindre au moins 30% (pour les constructions de logements liées à l'article 55 de la loi SRU et situées à Sadirac) et 35% (pour les autres constructions situés dans les autres communes) par rapport à la superficie du terrain d'assiette du projet.

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

2.3.3. AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

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

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

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

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PLANTATIONS DANS LA BANDE TAMPON DE 20M AVEC LES ESPACES AGRICOLES

La bande tampon de 20m qui doit être réalisée lorsque la zone 1AU jouxte une zone agricole (A) sera traitée sous la forme de haie composée d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre) sur une profondeur de 20 mètres.

Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage. Cette disposition ne s'applique pas si un terrain est coupé en deux par une zone 1AU et une zone agricole (A) ou zone naturelle (N).

La bande tampon est adaptée au contexte des lieux et précisée dans l'OAP de la zone.

2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

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

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

2.3.5. ESPACES EXTERIEUR AFFECTES AU STOCKAGE

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

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

3.1.11 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès directement à une voie publique ou privée.

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

3.1.12 – NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

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

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

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

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

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

Les accès doivent être distants d'au moins 20 mètres les uns des autres (accès existants ou à créer) ou être regroupés dans un accès commun. L'accès regroupé doit constituer un sas d'entrée commun (espace libre de tout obstacle, de 10 m minimum de large par 5 m minimum de recul par rapport à la limite de propriété avec la voie).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.1.13 – DIMENSION DES ACCES

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

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

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

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

Toute desserte privative créée pour desservir un seul logement ou une seule unité foncière en second rang, qu'elle prenne la forme d'une bande d'accès, d'une servitude de passage ou d'une voie privée, ne peut excéder 30 m de longueur. Au-delà, la desserte n'est admise que si elle constitue une voie privée desservant plusieurs constructions, plusieurs lots ou participant au maillage viaire, et sous réserve du respect des règles relatives à la 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.
- la création d'un accès devra traiter les eaux pluviales de celui-ci sur le terrain d'assiette du projet. Le renvoi des eaux pluviales et des graviers sur la voie ou l'espace public ou privé est interdit.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.1.2. VOIRIE

3.1.21 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

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

3.1.22 – CONCEPTION ET DIMENSIONNEMENT DES VOIES

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

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

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

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 ne doivent pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

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

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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 accessibles depuis le domaine public.

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

3.2.1. EAU POTABLE

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.2.2. ASSAINISSEMENT

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

EAUX USEES DOMESTIQUES

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

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

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

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

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

EAUX PLUVIALES

⇨ Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans les communes ayant adopté un zonage de gestion des eaux pluviales

Dans les communes munies d'un zonage de gestion des eaux pluviales, les projets devront être conformes aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi.

Les communes munies d'un tel règlement sont :

- Capian
- Créon
- Cursan
- Haux
- La Sauve
- Le Pout
- Loupes
- Saint-Genès-de Lombaud
- Villenave-de-Rions
- Sadirac

⇨ Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans les communes non pourvues d'un zonage de gestion des eaux pluviales

Les projets créant une surface imperméabilisée inférieure ou égale à 50 m² sont exemptés de dispositif de gestion des eaux pluviales. Au-delà de 50 m², le pétitionnaire devra réalisé un essai d'infiltration sur l'assiette foncière du projet. Pour une perméabilité supérieure à 5.10-6 m/s, le pétitionnaire devra assurer une gestion des eaux pluviales par infiltration.

Pour une perméabilité inférieure à 5.10-6 m/s, on distinguera deux cas :

- Pour les habitats individuels, le pétitionnaire doit installer un stockage de régulation de 2 m3 par tranche de 100m² imperméabilisé. Un ouvrage de régulation avec un orifice de 30 mm de diamètre sera installé avant le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales.

- Pour tous autre aménagements, le pétitionnaire devra fournir une note de calcul du volume de stockage basée sur la méthodes des pluies avec un débit de rejet de 3 L/s/ha et une pluie de période de retour de 30 ans.

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.2.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

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

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

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

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, …) doivent être accessibles depuis le domaine publiques.

Toutes les nouvelles constructions et 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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.2 ZONES 1AUX

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

Les zones 1AUX correspondent aux secteurs destinés à une urbanisation future à vocation d'activité économique, ainsi que les équipements liés au fonctionnement de ces activités, encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 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 1AUX concernent des espaces à caractère naturel, destinés à être ouverts à l'urbanisation dans le cadre d'une démarche d'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, ZAC…), soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) et le règlement d'Urbanisme.

Dans la zone 1AUX, certains secteurs sont soumis à un risque naturel (retrait-gonflement des argiles).

- ⇨ **Le risque retrait-gonflement des argiles**

Les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre, notamment d'ordre constructif.

Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

Pour cela, les pétitionnaires devront se reporter à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de PLUi (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article R* 421-27 du Code de l'Urbanisme.

3. Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R* 421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

5. Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés figurant au plan.

6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

7. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Certains secteurs peuvent être concernés par la présence de périmètres délimités des abords de monuments historiques. 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 ces périmètres.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1. FONCTIONS URBAINES

1.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Opérations d'aménagement

- Les opérations d'aménagement qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Constructions

- 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 constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions à usage de restauration sont interdites dans les zones 1AUX du Pastin (La Sauve) de Bel Air (Sadirac) et de la route de Sadirac (Créon).
- Les constructions d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article 1.2.
- Les cinémas
- 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.

Carrières

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières, ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Les terrains de camping et de caravanage

- 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.

Divers

- Les affouillements et exhaussements des sols de superficie supérieure à 100m² ou de hauteur supérieure à deux mètres à l'exception de ceux mentionnés à l'article 1.2.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Opérations d'aménagement

- Les permis d'aménager et les permis/déclaration préalable valant division, à condition que les règles édictées par le présent PLUi soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.
- Les opérations d'aménagement sont autorisées à condition :
  - qu'elles portent sur une superficie minimum de 1 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 1 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci). Pour la zone 1AUX de La Sauve, la surface minimum est fixée à 0,5 ha.
  - qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone
  - qu'elles respectent les principes d'organisation du réseau viaire tels qu'indiqués au plan de zonage sous forme de points du passage obligés
  - qu'elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité les plantations des espaces paysagers prévus dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sous la forme d'espaces collectifs obligatoirement plantés et engazonnés conformément à l'article 2.3.

Constructions

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation correspondent à une surface de plancher maximum de 80 m² et qu'ils soient inclus dans l'un des bâtiments d'activité.
- Les constructions nouvelles à usage de commerce et d'activités de services disposant d'une emprise au sol minimum de 250 m² à condition qu'un minimum de 30% de la surface de sa toiture soit dédiée à des procédés de production d'énergies renouvelables ou une végétalisation totale de la toiture (toit plat) et qu'elles soient équipées d'un système de récupération des eaux de pluie.
- 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.

Divers

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.3. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

1.3.1. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

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

Constructions à usage d'habitation	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement: - surface de plancher ≤75 m² : 1 place par logement. - surface de plancher >75 m² : 2 places par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Surface de plancher ≤ 100 m² : 1 place par 25 m² de surface de plancher 100 m² < Surface de plancher < 1 000 m² : 1 place par 50 m² de surface de plancher Surface de plancher ≥ 1 000 m² : 1 place par 200 m² de surface de plancher
Constructions destinées aux commerces et aux activités de service	Surface de vente ou recevant du public ≤75m² : 2 places de stationnement Surface de vente ou recevant du public >75m², 1 place par tranche de 25m² de surface de vente
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
Constructions destinées à la restauration	1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher
Construction à usage d'équipements d'intérêt collectif et de services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.3.2. 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 ou égale à 5.

Dans le cas où un projet comporterait 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.

1.3.3. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

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

La superficie minimum à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de stationnement extérieures est de :

- 2,50m x 5m minimum soit 12,50 m² minimum par place pour les constructions destinées à l'habitat individuel
- 25 m² minimum par place, y compris les accès et les dégagements pour les autres catégories de construction

Les règles définies pour les habitations ne s'appliquent pas pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les logements locatifs intermédiaires, les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire, les logements-foyer, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires en application des articles L.151-34 et suivants du Code de l'Urbanisme. Pour chacun de ces cas, il est exigé une place de stationnement par logement.

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.

Les parcs de stationnement extérieurs de plus de 500 m² associés aux bâtiments autorisés dans la zone doivent intégrer sur au moins la moitié de leur surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou des ombrières concourant à l'ombrage desdits parcs intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.3.4. 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, 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).

1.3.5. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISON POUR LES ACTIVITES ARTISANALES ET COMMERCIALES

Pour les activités artisanales et commerciales, 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 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 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.

1.3.6. EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS

Le nombre de places de stationnements exigé pour les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale, de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports 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 rotation envisageable.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.3.7. NORMES DE STATIONNEMENT POUR OPERATIONS D'AMENAGEMENT

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

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

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

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

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 100% des places de stationnement créées soient perméables et/ou végétalisées.







1.3.8. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VELOS ET TROTTINETTES

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 et trottinettes.

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.

Dans le cas de constructions nouvelles, Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m² par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo. L'aire ou le local devront répondre aux normes suivantes :

- pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et aux bureaux, dont la surface est supérieure ou égale à 100 m² : un emplacement vélo pour cinq employés avec un minimum de 3 m² ;
- pour les opérations d'habitation collective de 2 logements et plus : 1 emplacement vélo par logement ;
- pour les établissements d'enseignement et de formation : 30 m² de locaux ou trente emplacements vélos pour cent élèves.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2. MORPHOLOGIE URBAINE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

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

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	REGLES
Recul par rapport aux voies et emprises publiques	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30 cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* Sauf indications contraires portées aux documents graphiques et en agglomération **les constructions nouvelles devront respecter une distance minimale de 8 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. Hors agglomération, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.8 « Recul des constructions hors agglomération ».

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Retrait par rapport aux limites séparatives	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements* Les constructions nouvelles devront être implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire la plus proche sera au moins égale à 4 m. Lorsque la limite séparative correspond à la limite de la zone 1AUX au contact des zones à vocation principale d'habitat adjacentes (zones UA, UB, UC, UD, 1AUb et 1AUc) ou d'hébergement touristique (Nk), les constructions devront respecter un retrait minimum **de 10 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 410 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).
Recul entre constructions sur une même unité foncière	• non réglementé
Emprise au sol	*Définition :* *L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines, les plages et abords des bassins de piscine qui n'imperméabilisent pas le sol et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.* • L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la surface du terrain.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Hauteur des constructions	*<u>Définition :</u>* *La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.* *Lorsqu'il sera imposé une surélévation du seuil des constructions au regard du risque inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée proportionnellement à l'augmentation du seuil demandé.* *Lorsque le terrain naturel présente une pente au droit de l'emprise de la construction, la hauteur de la construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, au point médian de chaque façade. Pour les façades présentant une longueur supérieure à 20 mètres, celles-ci sont divisées en sections d'une longueur maximale de 20 mètres ; la hauteur est appréciée au point médian de chacune de ces sections.* *Les travaux d'affouillement ou d'exhaussement réalisés pour les besoins du projet ne sont pas pris en compte pour déterminer le niveau de référence.* • La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage.
Espace en pleine Terre	Sur chaque parcelle, il est exigé un pourcentage minimum de 20% d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

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

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

IMPLANTATIONS DIFFERENTES

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

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

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

- pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les dispositions générales, à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 3.1 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique,

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

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

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

- 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.

HAUTEURS DIFFERENTES

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 :

- Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 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.).

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

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

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.2.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

OBJECTIFS :

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

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

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

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la pente du versant de la couverture.

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

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

Toute installation sur les toitures en pente est interdite. L'installation devra respecter strictement la règlementation en vigueur en termes d'emplacement, d'esthétique et de volume sonore.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

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

CONSTRUCTIONS NEUVES

➢ Volume

Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), une décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

➢ Couvertures

Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre. La couverture et le faîtage devront être obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.

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

Différents matériaux de couverture seront admis, à l'exclusion des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

➢ Façades

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

Les façades "avant" et "arrière" des constructions seront traitées avec le même soin.

➢ Epidermes

Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sur les bâtiments sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.

Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), les bardages métalliques, en bois massif, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, matricé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint, laqué, auto-patiné à corrosion superficielle forcée, galvanisé, …

Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté fin.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing, …) est interdit.

➢ Couleurs

Le nombre de couleurs apparentes sur les bâtiments est limité à trois afin de préserver une harmonie. Pour un même type de matériau, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

CLOTURES

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

- Les murs bahuts et les clôtures pleines sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.
- Leur mise en place doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

➢ Clôtures sur emprises et voies publiques

Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 par exemple), elles ne devront pas dépasser 2 m de hauteur.

➢ Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées ou de grillage simple torsion sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 exemple), pouvant être doublées de haies vives, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur.

➢ Dans les secteurs soumis au risque inondation :

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

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

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- les parties «vides» représenteront au minimum 50 % du dispositif

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

Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits.

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

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

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

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

Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.

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

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

2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

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

L'aménagement des terrains doit préserver une surface en pleine terre représentant au minimum 20% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

La part minimale de surfaces non imperméabilisées ne s'applique pas aux terrains 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.

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

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

CREATION D'UNE BANDE TAMPON DE 10M AVEC LES ZONES URBAINES ENVIRONNANTES

La bande tampon de 10m qui doit être réalisée lorsque la zone 1AUX jouxte une zone d'habitat (UA-UB-UC-UD-1AU) sera traitée sous la forme de haie composée d'arbres et d'arbustes indigènes aux formes naturelles (à port libre) sur une profondeur de 10 mètres.

Ces espaces permettent de réduire les conflits d'usage.

2.3.5. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

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.

2.3.6. 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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

3.1.1.1 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

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

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

3.1.1.2 – NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

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

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès 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 ;

3.1.1.3 – 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.
- la création d'un accès devra traiter les eaux pluviales de celui-ci sur le terrain d'assiette du projet. Le renvoi des eaux pluviales et des graviers sur la voie ou l'espace public ou privé est interdit.
- maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.1.2. VOIRIE

3.1.2.1 - 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.

3.1.2.2 – 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 environnant.

Toute voie nouvelle doit avoir une emprise minimale au moins égale à 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 4,50 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

3.1.2.3 – VOIES ET IMPASSES

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

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

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

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.).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

EAUX PLUVIALES

⇨ Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans les communes ayant adopté un zonage de gestion des eaux pluviales

Dans les communes munies d'un zonage de gestion des eaux pluviales, les projets devront être conformes aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi.

Les communes munies d'un tel règlement sont :

- Capian
- Créon
- Cursan
- Haux
- La Sauve
- Le Pout
- Loupes
- Saint-Genès-de Lombaud
- Villenave-de-Rions
- Sadirac

⇨ Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans les communes non pourvues d'un zonage de gestion des eaux pluviales

Les projets créant une surface imperméabilisée inférieure ou égale à 50 m² sont exemptés de dispositif de gestion des eaux pluviales. Au-delà de 50 m², le pétitionnaire devra réalisé un essai d'infiltration sur l'assiette foncière du projet. Pour une perméabilité supérieure à 5.10-6 m/s, le pétitionnaire devra assurer une gestion des eaux pluviales par infiltration.

Pour une perméabilité inférieure à 5.10-6 m/s, on distinguera deux cas :

- Pour les habitats individuels, le pétitionnaire doit installer un stockage de régulation de 2 m3 par tranche de 100m² imperméabilisé. Un ouvrage de régulation avec un orifice de 30 mm de diamètre sera installé avant le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales.

- Pour tous autre aménagements, le pétitionnaire devra fournir une note de calcul du volume de stockage basée sur la méthodes des pluies avec un débit de rejet de 3 L/s/ha et une pluie de période de retour de 30 ans.

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.2.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

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

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

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

Les ouvrages annexes (transformateurs, postes de refoulement, …) doivent être accessibles depuis le domaine publiques.

Toutes les nouvelles constructions et les opérations devront prévoir les gaines et fourreaux souterrains nécessaires au fonctionnement et à la desserte numérique.

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

3.2.4. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

4. Zones agricoles

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

4.1 ZONES A

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone A s'étend sur les terrains à vocation d'exploitation agricole et forestière sur l'ensemble des communes.

VOCATION GENERALE DE LA ZONE

La zone A est une zone spécialisée dont l'objectif premier est de pérenniser et développer l'activité agricole. Elle a vocation à accueillir les constructions et installations nécessaires à cette activité.

La zone A comprend :

- **un secteur Ace :** Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités de centres équestres. 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.
- **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 At** : Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) destiné à accueillir des constructions d'hébergement hôtelier et touristique, d'habitat insolite (cabanes dans les arbres, ...). 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.
- **un secteur Ax :** Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) destiné à accueillir des activités économiques 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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Dans la zone A, certains secteurs sont soumis à un risque naturel (inondation ou mouvements de terrain).

⇨ **Le risque inondation (trame mouchetée bleue)**

La Communauté de Communes du Créonnais est traversée par de nombreux cours d'eau dont certains sont connus pour leurs débordements (les bassins de la Pimpine, du Gestas, du Lubert, du Grand Estey).

La zone A est concernée par le risque inondation (débordement et/ou ruissellement) matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue. L'identification des espaces inondables sur le plan de zonage s'appuie sur :

- la cartographie des limites des crues régulières et exceptionnelles à l'échelle du bassin versant du Gestas / *Source : dossier de synthèse de la révision du plan programme de gestion du bassin versant, réalisé par Rivière Environnement pour le compte du Syndicat Intercommunal du BV Gestas (octobre 2017)*

- la cartographie des « chemins de l'eau » sur le bassin versant de la Dordogne
  Source : CEREMA ; méthode de calcul Exzeco (Extraction des Zones d'Écoulements) 2021

- l'étude du CEREMA réalisée sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Vallon de l'Artolie (dont étaient membre Capian et Villenave de- Rions) aux abords du Gaillardon et du Grand Estey afin de prendre en compte l'événement pluvieux du 25 juillet 2014.

- les études du SIETRA (Syndicat Intercommunal d'Etude et Réalisation de Travaux d'Aménagement) qui ont permis d'enrichir, par des investigations complémentaires, les travaux du CEREMA afin d'améliorer la connaissance sur le comportement des cours d'eau et d'élaborer des mesures de prévention et protection contre les inondations.

Concernant les secteurs concernés par le risque inondation, au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

⇨ Le risque mouvements de terrain par affaissement et effondrement de cavité souterraine (trame quadrillée noire)

La zone A est concernée par le risque mouvement de terrain par effondrement de carrières matérialisé sur le plan de zonage par une trame quadrillée noire. L'identification des espaces soumis à ce risque sur le plan de zonage s'appuie sur :

- **PPRmt « Mouvements de terrain »** (hors risque de retrait-gonflement des sols argileux qui fait l'objet de dispositions spécifiques) comprenant les risques liés aux glissements de terrain, chutes de blocs et de pierre et aux effondrements de cavités souterraines.

  La commune de Baron est couverte par un PPRmt approuvé par arrêté préfectoral en date du 10 aout 2020. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent PLUi s'appliquent également dans la zone A.

  La commune de Haux est concernée par un PPRmt prescrit par arrêté préfectoral en date du 13 juin 2016.

Concernant le risque mouvement de terrain par affaissement et effondrement de cavité souterraine, le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) élaboré en 2021 recense 6 communes concernées par ce risque : Baron, Blésignac, Capian, Haux, Le Pout et Saint-Genès-de-Lombaud.

L'identification des espaces concernés par le risque mouvement de terrain par effondrement de carrières s'appuie sur les inventaires menés dans le cadre des PPRmt de Baron et de Haux, et des inventaires réalisés par le bureau des carrières du Département de la Gironde et par le BRGM.

⇨ Le risque retrait-gonflement des argiles

Les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre, notamment d'ordre constructif.

Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

Pour cela, les pétitionnaires devront se reporter à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de PLUi (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article R* 421-27 du Code de l'Urbanisme.

3. Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R* 421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

5. Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés figurant au plan.

6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

7. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

8. Certains secteurs peuvent être concernés par la présence de périmètres délimités des abords de monuments historiques. 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 ces périmètres.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1. FONCTIONS URBAINES

1.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

⇨ ***Dans les secteurs soumis au risque inondation (par débordement de cours d'eau et/ou ruissellement)***

- Toutes constructions nouvelles et extensions de constructions existantes générant une augmentation de l'emprise au sol sont interdites.
- Les caves et sous-sols sont interdits.

⇨ ***Dans les secteurs soumis au risque effondrement de carrière (hors commune de Baron concernée par un PPRmt) :***

⇨ Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

⇨ ***dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme***

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

⇨ ***dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme***

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

⇨ ***Dans la zone A :***

Constructions

- Les constructions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires et dimensionnées à l'exploitation agricole de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition que leur emprise au sol n'excède pas 200 m² et qu'elles se situent à une distance de 30 m maximum, (comptée en tout point du bâtiment), par rapport à l'ensemble du bâti d'exploitation.
- Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles intègrent les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment ou qu'elles respectent les « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

- La création de locaux accessoires d'une superficie maximale de 50 m² d'emprise au sol dans la mesure où les activités générées par ces aménagements sont nécessaires à l'exploitation agricole, et à condition que ces derniers se situent à une distance de 30 m maximum, (comptée en tout point du bâtiment), par rapport à l'ensemble du bâti d'exploitation.

- L'aménagement des constructions existantes possédant une qualité architecturale, ne nécessitant pas de changement de destination conformément à l'article R.421-17 b du code de l'urbanisme, pour les destiner à l'hébergement touristique dans la mesure où les activités générées par ces aménagements sont nécessaires à l'exploitation agricole, et à condition que ces derniers se situent à une distance de 30 m maximum, (comptée en tout point du bâtiment), par rapport à l'ensemble du bâti d'exploitation.

- L'extension des bâtiments d'habitation, à condition que le projet respecte les conditions suivantes :

    - Dans la limite de + 30 % maximum de l'emprise au sol existante ou de 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m²,

    - Dans la limite de 250 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension ;

- Les annexes aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés (piscine, tennis, ...) à condition :

    - qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes,

    - que leur emprise au sol n'excède pas 50 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments,

    - que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit,

    - qu'elles se situent à une distance de 30 m maximum comptée en tout point du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe.

  Le nombre de projets lié aux annexes de bâtiments d'habitation (extension/annexe neuve), est limité à un tous les 10 ans par unité foncière, (non compris les piscines). La période de 10 ans étant définie à compter de la date de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

- Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, à condition que ce changement de destination ne compromette pas la qualité paysagère du site et l'activité agricole. Les autorisations et travaux relatifs au changement de destination seront soumis à l'avis conforme de la commission compétente en matière de préservation des espaces prévue à l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme à condition qu'il ait été régulièrement édifié.

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain et qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.

Divers

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

➪ ***Dans le secteur Ace :***

- Les constructions nouvelles, l'extension des constructions existantes et les installations techniques à condition qu'elles soient nécessaires aux activités d'élevage équestre et d'équitation, y compris logements de fonction et/ou de gardiennage d'une surface de plancher maximum de 60 m².
- Les constructions agricoles et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles soient liées aux activités équestres ou au soin des chevaux.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLUi, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme à condition qu'il ait été régulièrement édifié.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)

➪ ***Dans le secteur Ap :***

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain et qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.
- L'extension des bâtiments d'habitation, à condition que le projet respecte les conditions suivantes :
  - Dans la limite de + 30 % maximum de l'emprise au sol existante ou de 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m²,
  - Dans la limite de 250 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension ;
- Les annexes aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés (piscine, tennis, ...) à condition :
  - qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes,
  - que leur emprise au sol n'excède pas 50 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments,
  - que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit,
  - qu'elles se situent à une distance de 30 m maximum comptée en tout point du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe.

  Le nombre de projets lié aux annexes de bâtiments d'habitation (extension/annexe neuve), est limité à un tous les 10 ans par unité foncière, (non compris les piscines). La période de 10 ans étant définie à compter de la date de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

⇨ ***Dans le secteur At :***

- Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique.
- La création et l'aménagement de terrains de camping et de caravaning définis aux articles R.111-32 à R.111-35 du Code de l'Urbanisme, l'implantation d'habitation légère de loisirs (HLL) et la construction de bâtiments nécessaires aux services communs de ces installations à condition qu'elles ne portent pas atteinte à l'exercice d'une activité agricole et à la préservation des paysages.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLUi, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme à condition qu'il ait été régulièrement édifié.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)

⇨ ***Dans le secteur Ax :***

- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, les constructions nouvelles à condition qu'elles soient destinées à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et commerce de détail, d'entrepôt ou de bureau et qu'elles ne portent pas atteinte à l'exercice d'une activité agricole et à la préservation des paysages.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation correspondent à une surface de plancher maximum de 60 m² et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLUi, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme à condition qu'il ait été régulièrement édifié.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

⇨ ***Dans les secteurs soumis au risque effondrement de carrière (hors commune de Baron concernée par un PPRmt) :***

- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et des activités existantes y compris leurs aménagements et leur rénovation dans leur volume à condition qu'ils ne créent pas de nouveaux logements.
- La reconstruction, sur une emprise au sol équivalente ou inférieure, de tout édifice détruit par un sinistre autre que celui provoqué par un mouvement de terrain à condition qu'il ait été régulièrement édifié.

⇨ ***dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme***

- Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi.
- La réalisation de travaux à condition qu'ils aient pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.
- Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels.

⇨ ***dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme***

- Les piscines et les annexes aux constructions d'habitation existante à condition que leur surface soit inférieure à 20 m² d'emprise au sol.

1.3. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

1.3.1. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

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

Constructions à usage de logement	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : - surface de plancher ≤75 m² : 1 place par logement. - surface de plancher >75 m² : 2 places par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Surface de plancher ≤ 100 m² : 1 place par 25 m² de surface de plancher 100 m² < Surface de plancher < 1 000 m² : 1 place par 50 m² de surface de plancher Surface de plancher ≥ 1 000 m² : 1 place par 200 m² de surface de plancher

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Constructions destinées aux entrepôts	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).
Constructions destinées aux commerces et aux activités de service	Surface de vente ou recevant du public ≤75m² : 2 places de stationnement Surface de vente ou recevant du public >75m², 1 place par tranche de 25m² de surface de vente
Constructions destinées à l'artisanat et l'industrie	1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
Constructions destinées à la restauration	1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher
Construction à usage d'équipements d'intérêt collectif et de services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

1.3.2. 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 ou égale à 5.

Dans le cas où un projet comporterait 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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.3.3. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

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

La superficie minimum à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de stationnement extérieures est de :

- 2,50m x 5m minimum soit 12,50 m² minimum par place pour les constructions destinées à l'habitat individuel
- 25 m² minimum par place, y compris les accès et les dégagements pour les autres catégories de construction

1.3.4. 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, 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).

1.3.5. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISON POUR LES ACTIVITES ARTISANALES ET COMMERCIALES

Pour les activités artisanales et commerciales, 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 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 supérieures à 800 m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandises au moins égale à 10 % minimum de la surface de réserve doit être aménagée.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.3.6. EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS

Le nombre de places de stationnements exigé pour les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale, de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports 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 rotation envisageable.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2. MORPHOLOGIE URBAINE

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

REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

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

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	REGLES
Recul par rapport aux voies et emprise publique	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions nouvelles devront être implantées à une distance au moins égale à 8 m de la limite d'emprise existante ou projetée de ces voies. Hors agglomération, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.8 « Recul des constructions hors agglomération ».

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Retrait par rapport aux limites séparatives	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire la plus proche sera au moins égale à 4 m. Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m. Les annexes doivent être implantées en respectant un recul minimum de 1 m. Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 410 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).
Recul entre constructions sur une même unité foncière	• non réglementé.
Emprise au sol	⇨ Dans la zone A et le secteur Ap : • non réglementé. ⇨ Dans le secteur Ace : • L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 500m². ⇨ Dans le secteur At : • L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 500m². ⇨ Dans le secteur Ax : • L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 500m².

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Hauteur des constructions	*Définition :* *La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.* *Lorsqu'il sera imposé une surélévation du seuil des constructions au regard du risque inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée proportionnellement à l'augmentation du seuil demandé.* *Lorsque le terrain naturel présente une pente au droit de l'emprise de la construction, la hauteur de la construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, au point médian de chaque façade. Pour les façades présentant une longueur supérieure à 20 mètres, celles-ci sont divisées en sections d'une longueur maximale de 20 mètres ; la hauteur est appréciée au point médian de chacune de ces sections.* *Les travaux d'affouillement ou d'exhaussement réalisés pour les besoins du projet ne sont pas pris en compte pour déterminer le niveau de référence.* ⇨ Dans la zone A : • La hauteur maximale des constructions agricoles est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou 10 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 12 mètres au faîtage. • La hauteur maximale des autres constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage. ⇨ Dans le secteur Ap : • non réglementé. ⇨ Dans le secteur Ace : • La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage. ⇨ Dans le secteur At : • La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 8 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage. ⇨ Dans le secteur Ax : • La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Espace en pleine Terre	⇨ <u>Dans la zone A et les secteurs Ace et Ap :</u> • non réglementé. ⇨ <u>Dans le secteur At :</u> • au minimum 40% de l'unité foncière. ⇨ <u>Dans le secteur Ax :</u> • au minimum 30% de l'unité foncière.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

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

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

IMPLANTATIONS DIFFERENTES

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

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

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

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 3.1 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique,

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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 :

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

HAUTEURS DIFFERENTES

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 :

- Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 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.).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

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

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

2.2.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

OBJECTIFS :

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

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la pente du versant de la couverture.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, …) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Toute installation sur les toitures en pente est interdite. L'installation devra respecter strictement la règlementation en vigueur en termes d'emplacement, d'esthétique et de volume sonore.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées. Le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation et masquées par un écran de végétation ou par des parements en bois.

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

EXTENSION OU TRANSFORMATION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les extensions ou transformations des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain existants.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

CONSTRUCTIONS NEUVES A USAGE D'HABITATION

Couvertures

Les égouts et faîtages seront généralement parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

Le volume de la toiture de la construction principale devra être simple.

Les couvertures des constructions devront être réalisées :

- en tuiles "canal" ou de galbe similaire, en terre cuite de teinte naturelle, avec des pentes des toits comprises entre 28 et 35 %.
- en métal (zinc, bac acier, …)

Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.

Les versants de toiture seront prolongés d'avant-toit de 30 cm minimum. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les façades pignons.

Façades

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit de teinte zinc ou gris anthracite.

Epidermes

Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Les bardages en bois massif de teinte naturelle sont également admis (à l'exclusion du blanc et des teintes claires). Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.

Les bardages en matériau zinc, acier et aluminium, sur une partie de la construction sont également admis.

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc…, seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois de teinte naturelle.

L'obligation de couverture en tuiles ne s'applique pas aux abris piscines qui pourront être couverts en matériaux transparents (verre, plexiglas, polycarbonate, …)

Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et les carports pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

⇨ Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Leur mise en place doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures doivent contribuer à la qualité architecturale et paysagère des secteurs dans lesquels elles s'implantent

Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Elles doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant la multiplicité des matériaux et en favorisant l'emploi de matériaux de qualité (fer forgé, pierre, bois, …).

Lors de l'édification de clôtures, il est demandé de favoriser :

- La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public ;
- L'accompagnement des dispositifs par le végétal, afin d'apporter un aspect vivant à la clôture et de favoriser la biodiversité ;
- La perméabilité des dispositifs permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et le passage de la petite faune ;
- Les surfaces naturelles favorisant l'infiltration et l'autoépuration des eaux de ruissellement.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

⇨ Sont interdites :

- Les clôtures réalisées en barbelés, fils tranchants, dispositifs électriques ou assimilés, hors zones agricoles et forestières où ils sont liés à l'exploitation.
- Les clôtures constituées de matériaux de récupération (palettes….)
- Les clôtures en béton préfabriqué à motifs industriels laissées apparentes, non enduites, non peintes ou non habillées.
- Les murs pleins les murs de soubassement de plus de 0,60 m en limite séparative et de 0,60 m en limite sur voie publique (ils pourront être réhaussés pour atteindre une hauteur maximale de 1,60 m), sauf dispositions particulières,
- Les clôtures opaques implantées sur voie, espace public et limites séparatives lorsqu'elles nuisent à la qualité paysagère.
- Les clôtures constituées de matériaux synthétiques de type PVC, résine ou assimilés, de type claustras, panneaux ajourés ou pleins, non intégrés à l'environnement bâti.
- Les clôtures dont la teinte présente un caractère fluorescent ou criard.
- Les clôtures susceptibles de créer une gêne pour la sécurité publique, notamment en matière de visibilité aux intersections et accès.

Les situations particulières sont laissées à la libre appréciation du maire (ex: dans le cas de fortes pentes …).

⇨ Cas particuliers

En secteur patrimonial, aux abords des monuments historiques ou dans les secteurs à protéger au titre de la qualité paysagère, sont interdites les clôtures ne respectant pas le caractère architectural et paysager des lieux.

Dans les zones naturelles ou paysagères, sont interdites les clôtures qui créent une rupture forte avec le paysage (murs hauts, clôtures métalliques industrielles, occultants plastiques etc..).

⇨ Sont à privilégier:

- Les haies vives composées d'essences locales avec une hauteur maximale de 2 m.
- Les clôtures ajourées ou combinant muret bas et éléments transparents (grillage plastifié, ferronnerie, bois).
- Les clôtures intégrées au bâti et harmonisées en termes de couleur et de matériaux.
- Les murs pleins devront être enduits ou traités de part et d'autre.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

➪ **Dans les secteurs soumis au risque inondation :**

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures et les portails doivent être réalisées de manière perméable sur toute leur hauteur, afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.

En zone inondable, une clôture perméable doit répondre aux trois critères suivants :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- les parties «vides» représenteront au minimum 50 % du dispositif

Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage, une grille à barreaux ou une clôture faite d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine).

Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits.

Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

2.3. CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La totalité des espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. Chaque sujet supprimé devra être remplacé par des essences semblables à celles existant sur le terrain.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.3.3. PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les jardins ou espaces verts doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

PLANTATIONS 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 locales.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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

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 de planter un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de surface de stationnement et de circulation, sur l'aire de stationnement ou en continuité avec elle.

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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

3.1.1.1 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.1.2 – NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès 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 ;

3.1.1.3 – DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 3 m minimum pour les accès des véhicules motorisés.

Pour les accès desservant plus d'un logement et jusqu'à 2 logements et pour les constructions affectées aux autres destinations que l'habitat :

- les accès ont une largeur égale à 3,50 m minimum avec une circulation en sens unique alterné ;
- les accès ont une largeur égale à 5,50 m minimum avec une circulation à double sens.

Un chemin d'accès privé desservant plus de 2 unités foncières ou plus 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).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Toute desserte privative créée pour desservir un seul logement ou une seule unité foncière en second rang, qu'elle prenne la forme d'une bande d'accès, d'une servitude de passage ou d'une voie privée, ne peut excéder 25 m de longueur. Au-delà, la desserte n'est admise que si elle constitue une voie privée desservant plusieurs constructions, plusieurs lots ou participant au maillage viaire, et sous réserve du respect des règles relatives à la voirie.

3.1.1.4 – TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des 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

3.1.2.1 - 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.

3.1.2.2 – 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 environnant.

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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.1.2.3 –VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse ne doivent 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 accessibles depuis le domaine public.

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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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'urbanisme.

EAUX PLUVIALES

⇨ **Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans les communes ayant adopté un zonage de gestion des eaux pluviales**

Dans les communes munies d'un zonage de gestion des eaux pluviales, les projets devront être conformes aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi.

Les communes munies d'un tel règlement sont :

- Capian
- Créon
- Cursan
- Haux
- La Sauve
- Le Pout
- Loupes
- Saint-Genès-de Lombaud
- Villenave-de-Rions
- Sadirac

⇨ **Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans les communes non pourvues d'un zonage de gestion des eaux pluviales**

Les projets créant une surface imperméabilisée inférieure ou égale à 50 m² sont exemptés de dispositif de gestion des eaux pluviales. Au-delà de 50 m², le pétitionnaire devra réalisé un essai d'infiltration sur l'assiette foncière du projet. Pour une perméabilité supérieure à 5.10-6 m/s, le pétitionnaire devra assurer une gestion des eaux pluviales par infiltration.

Pour une perméabilité inférieure à 5.10-6 m/s, on distinguera deux cas :

- Pour les habitats individuels, le pétitionnaire doit installer un stockage de régulation de 2 m3 par tranche de 100m² imperméabilisé. Un ouvrage de régulation avec un orifice de 30 mm de diamètre sera installé avant le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales.
- Pour tous autre aménagements, le pétitionnaire devra fournir une note de calcul du volume de stockage basée sur la méthodes des pluies avec un débit de rejet de 3 L/s/ha et une pluie de période de retour de 30 ans.
  Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.2.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

3.2.4. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

5. Zones naturelles et forestières

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

5.1 ZONES N

CARACTERE DOMINANT DE LA ZONE

La zone naturelle et forestière dite " zone N "couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues et de ruissellement d'eaux pluviales.

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 :** Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) permettant la gestion des activités de centres équestres. 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.
- **un secteur Ne** : Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) destiné à accueillir des équipements d'intérêt collectif et de services publics. 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.
- **Un secteur Ner** : Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) correspondant aux centrales photovoltaïques 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.
- **Un secteur Ng :** Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) correspondant au périmètre projeté d'un parcours de golf autonome en eau. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

- **un secteur Nl** : Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) destiné à accueillir des aménagements et équipements destinés aux sports et aux loisirs. 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.

- **Un secteur Nt :** Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) destiné à accueillir des constructions d'hébergement hôtelier et touristique, d'habitat insolite (cabanes dans les arbres, ...). 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.

- **Un secteur Nk, Nka :** Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) destiné à accueillir des constructions et installations liées aux activités de campings et aux aires naturelles de camping. 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.

- **un secteur Nx :** Secteur de Taille et de Capacité Limitée (STECAL) destiné à accueillir des activités économiques 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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Dans la zone N, certains secteurs sont soumis à un risque naturel (inondation ou mouvements de terrain).

⇨ **Le risque inondation (trame mouchetée bleue)**

La Communauté de Communes du Créonnais est traversée par de nombreux cours d'eau dont certains sont connus pour leurs débordements (les bassins de la Pimpine, du Gestas, du Lubert, du Grand Estey).

La zone N est concernée par le risque inondation (débordement et/ou ruissellement) matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue. L'identification des espaces inondables sur le plan de zonage s'appuie sur :

- la cartographie des limites des crues régulières et exceptionnelles à l'échelle du bassin versant du Gestas / *Source : dossier de synthèse de la révision du plan programme de gestion du bassin versant, réalisé par Rivière Environnement pour le compte du Syndicat Intercommunal du BV Gestas (octobre 2017)*

- la cartographie des « chemins de l'eau » sur le bassin versant de la Dordogne
  Source : CEREMA ; méthode de calcul Exzeco (Extraction des Zones d'Écoulements) 2021

- l'étude du CEREMA réalisée sur le territoire de l'ancienne Communauté de Communes du Vallon de l'Artolie (dont étaient membre Capian et Villenave de- Rions) aux abords du Gaillardon et du Grand Estey afin de prendre en compte l'événement pluvieux du 25 juillet 2014.

- les études du SIETRA (Syndicat Intercommunal d'Etude et Réalisation de Travaux d'Aménagement) qui ont permis d'enrichir, par des investigations complémentaires, les travaux du CEREMA afin d'améliorer la connaissance sur le comportement des cours d'eau et d'élaborer des mesures de prévention et protection contre les inondations.

Concernant les secteurs concernés par le risque inondation, au titre de l'article R.151-34 du Code de l'Urbanisme, des dispositions particulières visant à prendre en compte ce risque ont donc été définies.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

⇨ Le risque mouvements de terrain par affaissement et effondrement de cavité souterraine (trame quadrillée noire)

La zone N est concernée par le risque mouvement de terrain par effondrement de carrières matérialisé sur le plan de zonage par une trame quadrillée noire. L'identification des espaces soumis à ce risque sur le plan de zonage s'appuie sur :

- **PPRmt « Mouvements de terrain »** (hors risque de retrait-gonflement des sols argileux qui fait l'objet de dispositions spécifiques) comprenant les risques liés aux glissements de terrain, chutes de blocs et de pierre et aux effondrements de cavités souterraines.

  La commune de Baron est couverte par un PPRmt approuvé par arrêté préfectoral en date du 10 aout 2020. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent PLUi s'appliquent également dans la zone N.

  La commune de Haux est concernée par un PPRmt prescrit par arrêté préfectoral en date du 13 juin 2016.

Concernant le risque mouvement de terrain par affaissement et effondrement de cavité souterraine, le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) élaboré en 2021 recense 6 communes concernées par ce risque : Baron, Blésignac, Capian, Haux, Le Pout et Saint-Genès-de-Lombaud.

L'identification des espaces concernés par le risque mouvement de terrain par effondrement de carrières s'appuie sur les inventaires menés dans le cadre des PPRmt de Baron et de Haux, et des inventaires réalisés par le bureau des carrières du Département de la Gironde et par le BRGM.

⇨ Le risque retrait-gonflement des argiles

Les pétitionnaires doivent être particulièrement attentifs aux précautions à prendre, notamment d'ordre constructif.

Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation devront soit suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, soit de respecter des « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

Pour cela, les pétitionnaires devront se reporter à la carte d'exposition au risque retrait et gonflement d'argile dans les annexes du dossier de PLUi (hors secteur couvert par un PPR dédié aux risques argileux).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

RAPPELS

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

2. Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application de l'article R* 421-27 du Code de l'Urbanisme.

3. Les ravalements de façade sont soumis à déclaration préalable en application de l'article R* 421-17-1 du Code de l'Urbanisme.

4. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à déclaration préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.

5. Les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit dans les espaces boisés classés figurant au plan.

6. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

7. Tous travaux situés dans un secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

8. Certains secteurs peuvent être concernés par la présence de périmètres délimités des abords de monuments historiques. 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 ces périmètres.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1. FONCTIONS URBAINES

1.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

⇨ ***Dans les secteurs soumis au risque inondation (par débordement de cours d'eau et/ou ruissellement)***

- Toutes constructions nouvelles et extensions de constructions existantes générant une augmentation de l'emprise au sol sont interdites.
- Les caves et sous-sols sont interdits.

⇨ ***Dans les secteurs soumis au risque effondrement de carrière (hors commune de Baron concernée par un PPRmt) :***

⇨ Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées dans le paragraphe destiné aux secteurs soumis au risque effondrement de carrière de l'article 1.2 sont interdites.

⇨ ***dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme***

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

⇨ ***dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme***

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1.2 sont interdites.

1.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

⇨ ***Dans la zone N :***

Constructions

- Les constructions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole et forestière de la zone avec une surface maximale de 50 m² d'emprise au sol, à l'exclusion des bâtiments d'habitation.
- Les abris destinés aux animaux aptes à entretenir les milieux naturels ne générant pas de surface de plancher à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m² par unité foncière.
- L'aménagement, la restauration des constructions existantes, sans changement de destination.
- L'extension des bâtiments d'habitation, à condition que le projet respecte les conditions suivantes :
  - Dans la limite de + 30 % maximum de l'emprise au sol existante ou de 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m²,
  - Dans la limite de 250 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension ;

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

- Les annexes aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés (piscine, tennis, ...) à condition :
  - qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes,
  - que leur emprise au sol n'excède pas 50 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments,
  - que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit,
  - qu'elles se situent à une distance de 30 m maximum comptée en tout point du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe.

  Le nombre de projets lié aux annexes de bâtiments d'habitation (extension/annexe neuve), est limité à un tous les 10 ans par unité foncière, (non compris les piscines). La période de 10 ans étant définie à compter de la date de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

- Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, à condition d'être destiné à l'habitation, l'hébergement hôtelier, le commerce et le bureau et que ce changement de destination ne compromette pas la qualité paysagère du site. Les autorisations et travaux relatifs au changement de destination seront soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme à condition qu'il ait été régulièrement édifié.

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain et qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.

Divers

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)

⇨ ***Dans les secteurs Nce :***

- Les constructions nouvelles, l'extension des constructions existantes et les installations techniques à condition qu'elles soient nécessaires aux activités d'élevage équestre et d'équitation, y compris logements de fonction et/ou de gardiennage d'une surface de plancher maximum de 60 m².

- Les constructions agricoles et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle à condition qu'elles soient liées aux activités équestres ou au soin des chevaux.

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain et qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme à condition qu'il ait été régulièrement édifié.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)

⇨ ***Dans les secteurs Ne :***

- Les constructions nouvelles, l'extension des constructions existantes et les installations techniques à condition qu'elles soient destinées aux équipements d'intérêt collectif et de services publiques.
- Les constructions nouvelles à condition qu'elles soient destinées à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des espaces naturels et des paysages.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme à condition qu'il ait été régulièrement édifié.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)

⇨ ***Dans les secteurs Ner :***

- Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable solaire, et les constructions et installations nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, …) à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme à condition qu'il ait été régulièrement édifié.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)

⇨ ***Dans les secteurs Ng :***

- Les constructions et installations nouvelles à condition qu'elles soient destinées à des activités golfiques.
- Les aménagements et les installations nécessaires à la création et au fonctionnement d'un parcours de golf.

  Le parcours de golf devra démontrer son autonomie en eau.
- Les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain et qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme à condition qu'il ait été régulièrement édifié.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

⇨ ***Dans les secteurs Nk :***

- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, les constructions nouvelles et leurs annexes à condition d'être destiné à un usage d'hébergement hôtelier et touristique et qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.
- La création et l'aménagement de terrains de camping et de caravaning définis aux articles R.111-32 à R.111-35 du Code de l'Urbanisme, l'implantation d'habitation légère de loisirs (HLL) et la construction de bâtiments nécessaires aux services communs de ces installations à condition que les dispositions de l'article 2-3 « caractéristiques environnementales et paysagères des espaces non bâtis et abords des constructions » soient respectées.
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, les aires de jeux et parcs d'attraction à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations autorisées dans la zone et qu'ils soient réalisés sur la même unité foncière.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées à des logements de fonction dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 60 m².
- Les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement d'une aire de camping-cars, à condition que la capacité se limite à six emplacements au maximum par unité foncière et qu'elle présente une intégration paysagère adaptée.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme à condition qu'il ait été régulièrement édifié.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)

⇨ ***Dans les secteurs Nka :***

- Les aires naturelles de camping et les constructions et installations liés à la gestion de la zone (sanitaires, WC...) à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des espaces naturels et qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)

⇨ ***Dans les secteurs Nl :***

- Les équipements d'infrastructure nécessaires aux activités de sport et de loisirs et les équipements de superstructure liés à ces activités à condition qu'ils soient inférieurs à 400 m² d'emprise au sol.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme à condition qu'il ait été régulièrement édifié.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)

⇨ ***Dans les secteurs Nt :***

- Les constructions nouvelles, les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation, de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique.
- La création et l'aménagement de terrains de camping et de caravaning définis aux articles R.111-32 à R.111-35 du Code de l'Urbanisme, l'implantation d'habitation légère de loisirs (HLL) et la construction de bâtiments nécessaires aux services communs de ces installations à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la préservation des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme à condition qu'il ait été régulièrement édifié.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)

⇨ ***Dans les secteurs Nx :***

- L'aménagement, la restauration et l'extension des constructions existantes, les constructions nouvelles à condition qu'elles soient destinées à des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, d'artisanat et commerce de détail, d'entrepôt ou de bureau et qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation correspondent à une surface de plancher maximum de 60 m² et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles présentent une intégration paysagère adaptée.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme à condition qu'il ait été régulièrement édifié.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ou à la mise en œuvre des travaux de gestion hydraulique définis dans les Schémas Directeurs des Eaux Pluviales (bassin d'écrêtement, …)

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

⇨ ***Dans les secteurs soumis au risque effondrement de carrière (hors commune de Baron concernée par un PPRmt) :***

- Les travaux usuels d'entretien et de gestion normaux des biens et des activités existantes y compris leurs aménagements et leur rénovation dans leur volume à condition qu'ils ne créent pas de nouveaux logements.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme à condition qu'il ait été régulièrement édifié.

⇨ ***dans les secteurs à protéger pour un motif écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme***

- Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi.
- La réalisation de travaux à condition qu'ils aient pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.
- Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels.

⇨ ***dans les secteurs identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme***

- Les piscines et les annexes aux constructions d'habitation existante à condition que leur surface soit inférieure à 20 m² d'emprise au sol.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.3. STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES

1.3.1. NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre au minimum aux dispositions suivantes :

Constructions à usage de logement	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : - surface de plancher ≤75 m² : 1 place par logement. - surface de plancher >75 m² : 2 places par logement.
Constructions destinées aux bureaux	Surface de plancher ≤ 100 m² : 1 place par 25 m² de surface de plancher 100 m² < Surface de plancher < 1 000 m² : 1 place par 50 m² de surface de plancher Surface de plancher ≥ 1 000 m² : 1 place par 200 m² de surface de plancher
Constructions destinées aux commerces et aux activités de service	Surface de vente ou recevant du public ≤75m² : 2 places de stationnement Surface de vente ou recevant du public >75m², 1 place par tranche de 25m² de surface de vente
Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique	0,5 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
Constructions destinées à la restauration	1 place de stationnement par 20 m² de surface de plancher
Construction à usage d'équipements d'intérêt collectif et de services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.3.2. 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 ou égale à 5.

Dans le cas où un projet comporterait 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.

1.3.3. MODALITES DE REALISATION DES PLACES DE STATIONNEMENT

Les places réservées au stationnement des véhicules motorisés doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.

Les modalités de réalisation des places sont identiques qu'elles soient réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou à proximité immédiate.

La superficie minimum à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de stationnement extérieures est de :

- 2,50m x 5m minimum soit 12,50 m² minimum par place pour les constructions destinées à l'habitat individuel
- 25 m² minimum par place, y compris les accès et les dégagements pour les autres catégories de construction

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

1.3.4. 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, 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).

1.3.5. AIRES DE STATIONNEMENT ET DE LIVRAISON POUR LES ACTIVITES ARTISANALES ET COMMERCIALES

Pour les activités artisanales et commerciales, 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 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 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.

1.3.6. EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS

Le nombre de places de stationnements exigé pour les constructions et installations liées aux équipements d'intérêt collectif et de services publics notamment dans les domaines de la santé, de l'action sociale, de la sécurité, de l'enseignement et de la recherche, des transports, de la culture, du culte, des loisirs et des sports 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 rotation envisageable.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2. MORPHOLOGIE URBAINE

Le présent chapitre définit les droits à bâtir applicables aux terrains et constructions existants et ils fixent pour toute opération de construction et d'aménagement, les règles à respecter au regard des formes urbaines et des caractéristiques architecturales, environnementales et paysagères de la présente zone.

REGLES APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES :

Les constructions existantes sont soumises aux mêmes dispositions réglementaires que les constructions neuves, suivant les règles fixées ci-après. Toutefois, dans certains cas, des règles spécifiques sont édictées pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sous le paragraphe « 2.1.2 Dispositions particulières »

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1. DISPOSITIONS GENERALES

	REGLES
Recul par rapport aux voies et emprise publique	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions nouvelles devront être implantées à une distance au moins égale à 8 m de la limite d'emprise existante ou projetée de ces voies. Hors agglomération, des reculs sont imposés le long des routes départementales : se reporter chapitre 1.8 « Recul des constructions hors agglomération ».

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Retrait par rapport aux limites séparatives	*Définition :* *Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les emmarchements.* En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives. La distance comptée horizontalement du nu extérieur du mur de façade de la construction au point de la limite parcellaire la plus proche sera au moins égale à 4 m. Les piscines doivent respecter un retrait minimum de 3 m. Les annexes doivent être implantées en respectant un recul minimum de 1 m. Recul de 30 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) ou 10 m minimum des berges (y compris les biefs des moulins) selon la nature du cours d'eau (cf. page 410 cartographie des cours d'eau concernés par ces reculs).
Recul entre constructions sur une même unité foncière	• non réglementé.
Emprise au sol	⇨ Dans la zone N et le secteur Ner : • non réglementé. ⇨ Dans le secteur Nce : • L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 500m². ⇨ Dans le secteur Ne : • L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 500m². ⇨ Dans le secteur Ng : • L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 200m². ⇨ Dans le secteur Nk : • L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 200m². ⇨ Dans le secteur Nka : • L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 50m². ⇨ Dans le secteur Nl : • L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 400m². ⇨ Dans le secteur Nt : • L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 250m². ⇨ Dans le secteurs Nt correspondant au château de Camiac • L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 1 100m². ⇨ Dans le secteur Nx : • L'emprise au sol des constructions nouvelles devra être inférieure à 400m².

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Hauteur des constructions	*<u>Définition :</u>* *La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.* *Lorsqu'il sera imposé une surélévation du seuil des constructions au regard du risque inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée proportionnellement à l'augmentation du seuil demandé.* *Lorsque le terrain naturel présente une pente au droit de l'emprise de la construction, la hauteur de la construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, au point médian de chaque façade. Pour les façades présentant une longueur supérieure à 20 mètres, celles-ci sont divisées en sections d'une longueur maximale de 20 mètres ; la hauteur est appréciée au point médian de chacune de ces sections.* *Les travaux d'affouillement ou d'exhaussement réalisés pour les besoins du projet ne sont pas pris en compte pour déterminer le niveau de référence.* ⇨ <u>Dans la zone N :</u> • La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage. ⇨ <u>Dans le secteur Ner :</u> • non réglementé. ⇨ <u>Dans le secteur Nce :</u> • La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage. ⇨ <u>Dans le secteur Ne :</u> • La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage. ⇨ <u>Dans le secteur Ng :</u> • La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage. ⇨ <u>Dans le secteur Nk :</u> • La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage. ⇨ <u>Dans le secteur Nka :</u> • La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 4,50 mètres au faîtage.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

	⇨ <u>Dans le secteur Nl :</u> • La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage. ⇨ <u>Dans le secteur Nt :</u> • La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage. ⇨ <u>Dans le secteur Nx :</u> • La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute du bandeau lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.
Espace en pleine Terre	⇨ <u>Dans la zone N et les secteurs Ner, Nce, Ne, Ng et Nl :</u> • non réglementé. ⇨ <u>Dans le secteur Nk et Nka :</u> • au minimum 70% de l'unité foncière. ⇨ <u>Dans le secteur Nt :</u> • au minimum 40% de l'unité foncière. ⇨ <u>Dans le secteur Nx :</u> • au minimum 30% de l'unité foncière.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.1.2. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les dispositions réglementaires suivantes sont autorisées ou imposées, selon le cas, soit en substitution, soit en complément de celles fixées au "2.1.1. Dispositions générales".

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Les reculs par rapport aux voies et aux emprises publiques, les retraits, les bandes d'implantation, les emprises bâties, les espaces en pleine terre et la hauteur ne s'appliquent pas aux bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public.

IMPLANTATIONS DIFFERENTES

Un recul différent de celui fixé au "2.1.1 Dispositions générales" ci-dessus peut être autorisé :

En vue d'harmoniser l'implantation des constructions d'une séquence le long d'une voie. Dans ce cas, il est tenu compte du recul de fait des constructions existant sur la séquence.

Des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ayant au moins 20 m de façade sur voie ;
- lorsque le projet de construction doit être implanté sur un terrain présentant des façades sur deux rues, ou plus. Dans ce cas, la possibilité de retrait peut être admise à partir de la seconde façade, à condition que la façade principale de la construction soit implantée à l'alignement de l'une des voies;
- lorsque la construction est édifiée sur une unité foncière ne disposant pas d'une façade sur rue et desservie dans les conditions d'accès définies au paragraphe 3.1 ci-après ;
- lorsque la construction est implantée à l'arrière d'une construction existante ne disposant que d'un accès sur la voie ou l'emprise publique,

Un autre recul par rapport au limites séparatives peut être admis ou imposé :

Les extensions des constructions principales 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.I. dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition de ne pas aggraver la non-conformité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cas de contraintes techniques justifiées.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

HAUTEURS DIFFERENTES

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 :

- Pour les constructions ou les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- 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.).

2.2. CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

2.2.1. INSERTION ET QUALITE ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

INSERTION DES CONSTRUCTIONS DANS LA PENTE

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.2.2. DISPOSITIONS POUR LES CONSTRUCTIONS

OBJECTIFS :

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage des centralités urbaines et de leurs extensions contemporaines. Pour répondre à ces objectifs, les règles se déclinent selon un certain nombre de catégories de constructions définies dans le rapport de présentation.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

Le projet architectural devra prendre en compte avec précision les éléments visuels dominants de l'environnement (constructions, arbres existants, topographie du terrain, …) afin de favoriser l'insertion des constructions dans leur environnement agricole.

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

"Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions et installations, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales" *(article R. 111-27 du code de l'urbanisme)*.

◆ INTEGRATION DES DISPOSITIFS ET TECHNIQUES DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'ENERGIES RENOUVELABLES

Toute intervention sur les constructions existantes ou sur les constructions nouvelles faisant appel aux dispositifs et techniques de performance énergétique et d'énergies renouvelables doit rechercher le meilleur compromis entre efficacité et qualité architecturale.

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques doivent être intégrés à la pente du versant de la couverture.

La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.

Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

Ces matériels devront être implantés de manière à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.

S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, …) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.

Toute installation sur les toitures en pente est interdite. L'installation devra respecter strictement la règlementation en vigueur en termes d'emplacement, d'esthétique et de volume sonore.
Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées. Le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation et masquées par un écran de végétation ou par des parements en bois.

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

EXTENSION OU TRANSFORMATION DE CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Les extensions ou transformations des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain existants.

CONSTRUCTIONS NEUVES A USAGE D'HABITATION

Couvertures

Les égouts et faîtages seront généralement parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.

Le volume de la toiture de la construction principale devra être simple.

Les couvertures des constructions devront être réalisées :

- en tuiles "canal" ou de galbe similaire, en terre cuite de teinte naturelle, avec des pentes des toits comprises entre 28 et 35 %.
- en métal (zinc, bac acier, …)

Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.

Les versants de toiture seront prolongés d'avant-toit de 30 cm minimum. Cette disposition n'est pas obligatoire pour les façades pignons.

Façades

Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.

Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit de teinte zinc ou gris anthracite.

Epidermes

Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé ou gratté de teinte : pierre, sable, crème, ivoire.

Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.

Les bardages en bois massif de teinte naturelle sont également admis (à l'exclusion du blanc et des teintes claires). Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.

Les bardages en matériau zinc, acier et aluminium, sur une partie de la construction sont également admis.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Couleurs des menuiseries

Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, les vernis ou lasures ton bois sont déconseillés.

Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc…, seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois de teinte naturelle.

L'obligation de couverture en tuiles ne s'applique pas aux abris piscines qui pourront être couverts en matériaux transparents (verre, plexiglas, polycarbonate, …)

Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et les carports pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

CLOTURES

Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

⇨ Généralités

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Leur mise en place doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures doivent contribuer à la qualité architecturale et paysagère des secteurs dans lesquels elles s'implantent

Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Elles doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant la multiplicité des matériaux et en favorisant l'emploi de matériaux de qualité (fer forgé, pierre, bois, …).

Lors de l'édification de clôtures, il est demandé de favoriser :

- La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public ;
- L'accompagnement des dispositifs par le végétal, afin d'apporter un aspect vivant à la clôture et de favoriser la biodiversité ;
- La perméabilité des dispositifs permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et le passage de la petite faune ;
- Les surfaces naturelles favorisant l'infiltration et l'autoépuration des eaux de ruissellement.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

⇨ Sont interdites :

- Les clôtures réalisées en barbelés, fils tranchants, dispositifs électriques ou assimilés, hors zones agricoles et forestières où ils sont liés à l'exploitation.
- Les clôtures constituées de matériaux de récupération (palettes….)
- Les clôtures en béton préfabriqué à motifs industriels laissées apparentes, non enduites, non peintes ou non habillées.
- Les murs pleins les murs de soubassement de plus de 0,60 m en limite séparative et de 0,60 m en limite sur voie publique (ils pourront être réhaussés pour atteindre une hauteur maximale de 1,60 m), sauf dispositions particulières,
- Les clôtures opaques implantées sur voie, espace public et limites séparatives lorsqu'elles nuisent à la qualité paysagère.
- Les clôtures constituées de matériaux synthétiques de type PVC, résine ou assimilés, de type claustras, panneaux ajourés ou pleins, non intégrés à l'environnement bâti.
- Les clôtures dont la teinte présente un caractère fluorescent ou criard.
- Les clôtures susceptibles de créer une gêne pour la sécurité publique, notamment en matière de visibilité aux intersections et accès.

Les situations particulières sont laissées à la libre appréciation du maire (ex: dans le cas de fortes pentes …).

⇨ Cas particuliers

En secteur patrimonial, aux abords des monuments historiques ou dans les secteurs à protéger au titre de la qualité paysagère, sont interdites les clôtures ne respectant pas le caractère architectural et paysager des lieux.

Dans les zones naturelles ou paysagères, sont interdites les clôtures qui créent une rupture forte avec le paysage (murs hauts, clôtures métalliques industrielles, occultants plastiques etc..).

⇨ Sont à privilégier:

- Les haies vives composées d'essences locales avec une hauteur maximale de 2 m.
- Les clôtures ajourées ou combinant muret bas et éléments transparents (grillage plastifié, ferronnerie, bois).
- Les clôtures intégrées au bâti et harmonisées en termes de couleur et de matériaux.
- Les murs pleins devront être enduits ou traités de part et d'autre.

⇨ Dans les secteurs soumis au risque inondation :

Lorsque le terrain est exposé à un risque d'inondation, les clôtures et les portails doivent être réalisées de manière perméable sur toute leur hauteur, afin de ne pas entraver la libre circulation des eaux.

En zone inondable, une clôture perméable doit répondre aux trois critères suivants :

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- les parties «vides» représenteront au minimum 50 % du dispositif

Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage, une grille à barreaux ou une clôture faite d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine).

Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits.

Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

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.

En outre, l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique aux propriétaires de terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts. Les obligations légales de débroussaillement s'appliquent au titre des articles L131-10 à L131-16 du code forestier.

2.3.1. ESPACES BOISES CLASSES A PROTEGER OU A CREER

Les espaces boisés classés existants ou à créer sont repérés aux documents graphiques. La surface minimale de protection à prendre en compte correspond à la projection au sol du houppier. Cette surface doit être maintenue en pleine terre.

2.3.2. PART MINIMALE DE SURFACES NON IMPERMEABILISEES

Les dispositions du présent article s'appliquent à chaque lot issu d'une division foncière.

L'implantation des constructions doit respecter la végétation existante. Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés. Chaque sujet supprimé devra être remplacé par des essences semblables à celles existant sur le terrain.

2.3.3. PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès. Ils doivent être aménagés en espaces verts.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé.

Les jardins ou espaces verts doivent comporter au moins un arbre de haute tige par 100 m² de terrain aménagé.

Les plantations réalisées doivent privilégier les essences locales.

Les clôtures végétales doivent être réalisées avec des plantations combinant plusieurs essences différentes.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

PLANTATIONS LE LONG DE LA PISTE LAPEBIE

Préservation de la végétation existante

La végétation existante (strate arborée, strates arbustives…) sera globalement préservée. Des tailles des grands sujets seront autorisées et favorisées, sous forme de remontées de couronnes, afin de laisser passer au maximum le regard vers le grand paysage.

Plantations en arrière de parcelle le long de la piste Lapébie

Les aménagements réalisés dans les marges de recul doivent recevoir un traitement soigné. Ils doivent favoriser l'infiltration naturelle de l'eau de pluie, dans le respect des normes qualitatives en vigueur.

AMENAGEMENT PAYSAGER ET PLANTATIONS

Sont considérés comme :

- arbres de petit développement : les sujets de 4 à 8 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de moyen développement : les sujets de 8 à 15 m de hauteur à l'âge adulte ;
- arbres de grand développement : les sujets de plus de 15 m de hauteur à l'âge adulte.

Le projet paysager doit s'appuyer sur les caractéristiques du projet de construction (proportions…) et les composantes du site préexistant, en tenant compte notamment de l'implantation des constructions avoisinantes, de la forme de la parcelle, de la topographie.

Les plantations requises réglementairement sont réalisées dans les espaces en pleine terre. Elles doivent, a minima, comporter un arbre de petit développement pour 40m² d'espace en pleine terre et/ou un arbre de moyen développement pour 80 m².

Toutefois, un projet paysager différent peut être autorisé dès lors que, de manière cumulative :

- il s'appuie sur les masses végétales existantes ;
- il comporte des strates diversifiées (arbres de petit, moyen et/ou de grand développement) et d'essences variées privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

Lorsqu'un arbre de moyen ou grand développement est coupé lors du projet, un sujet qui aura un gabarit équivalent à l'âge adulte doit être replanté sur le terrain, sous réserve de la conformité aux règles de droit civil.

Les plantations doivent permettre de constituer une masse arborée et / ou arbustive conséquente à l'âge adulte. Les distances entre les plantations doivent être compatibles avec les voies ou cheminements d'accès, les espaces nécessaires à l'entretien des ouvrages et la sécurité des riverains.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

2.3.4. TRAITEMENT DES ESPACES AFFECTES AU STATIONNEMENT

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.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1. ACCES

3.1.1.1 - DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Le projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.1.1.2 – NOMBRE ET LOCALISATION DES ACCES

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance du projet, et être conçus de manière à assurer la sécurité des usagers. Cette adaptation sera appréciée en fonction :

- du positionnement sécurisé de l'accès : lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès au terrain s'effectuera, sauf impossibilité technique, à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale désignée par l'autorité compétente ;
- de la largeur de l'accès : les nouveaux accès 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.

3.1.1.3 – DIMENSION DES ACCES

Pour les accès desservant un seul logement, les accès ont une largeur minimum de 1,40 m pour un accès piéton et 3 m minimum pour les accès des véhicules motorisés.

Pour les accès desservant plus d'un logement et 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 (voirie).

Toute desserte privative créée pour desservir un seul logement ou une seule unité foncière en second rang, qu'elle prenne la forme d'une bande d'accès, d'une servitude de passage ou d'une voie privée, ne peut excéder 25 m de longueur. Au-delà, la desserte n'est admise que si elle constitue une voie privée desservant plusieurs constructions, plusieurs lots ou participant au maillage viaire, et sous réserve du respect des règles relatives à la voirie.

3.1.1.4 – TRAITEMENT DES ACCES

La conception des accès devra :

- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des 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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.1.2. VOIRIE

3.1.2.1 - 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.

3.1.2.2 – 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 environnant.

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.

3.1.2.3 –VOIES ET IMPASSES

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas compromettre l'urbanisation ultérieure de la zone.

Toutefois, les voies qui ne peuvent pas être immédiatement raccordées au plan de circulation ou en l'absence d'autre solution, comporteront, à titre provisoire, dans leur partie terminale, une aire de retournement permettant notamment aux véhicules de secours ou de service public de faire aisément demi-tour et un espace libre dans la continuité de la voie, laissant la possibilité de raccordement lors d'une urbanisation ultérieure de la parcelle limitrophe.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité, le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteur.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les raccordements aux réseaux publics doivent être exécutés conformément à la réglementation en vigueur. Toute demande de raccordement doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable auprès du service compétent. Les compteurs doivent être accessibles depuis le domaine public.

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.).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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'urbanisme.

EAUX PLUVIALES

➪ **Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans les communes ayant adopté un zonage de gestion des eaux pluviales**

Dans les communes munies d'un zonage de gestion des eaux pluviales, les projets devront être conformes aux prescriptions du règlement de gestion des eaux pluviales annexé au PLUi.

Les communes munies d'un tel règlement sont :

- Capian
- Créon
- Cursan
- Haux
- La Sauve
- Le Pout
- Loupes
- Saint-Genès-de Lombaud
- Villenave-de-Rions
- Sadirac

➪ **Dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales dans les communes non pourvues d'un zonage de gestion des eaux pluviales**

Les projets créant une surface imperméabilisée inférieure ou égale à 50 m² sont exemptés de dispositif de gestion des eaux pluviales. Au-delà de 50 m², le pétitionnaire devra réalisé un essai d'infiltration sur l'assiette foncière du projet. Pour une perméabilité supérieure à 5.10-6 m/s, le pétitionnaire devra assurer une gestion des eaux pluviales par infiltration.

Pour une perméabilité inférieure à 5.10-6 m/s, on distinguera deux cas :

- Pour les habitats individuels, le pétitionnaire doit installer un stockage de régulation de 2 m3 par tranche de 100m² imperméabilisé. Un ouvrage de régulation avec un orifice de 30 mm de diamètre sera installé avant le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales.

- Pour tous autre aménagements, le pétitionnaire devra fournir une note de calcul du volume de stockage basée sur la méthodes des pluies avec un débit de rejet de 3 L/s/ha et une pluie de période de retour de 30 ans.

Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

3.2.3. ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION

La création, l'extension des réseaux de distribution ainsi que les nouveaux raccordements seront soit souterrains, soit scellés le long des façades de la manière la moins apparente possible.

Dans les opérations groupées, les réseaux électriques, téléphoniques et de câblage seront réalisés en souterrain et regroupés sous trottoir, en concertation avec les organismes publics concernés.

3.2.4. INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

D'une manière générale, toute construction neuve doit être conçue de manière à permettre le raccordement et la desserte intérieure au réseau de fibre optique très haut débit.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

6. Annexes

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

ANNEXE 1 : NUANCIER DE COULEURS

La couleur est un élément qui participe à la qualité urbaine, architecturale et paysagère. Avec les matériaux, les couleurs sont le reflet d'une longue tradition de mise en relation entre le paysage et le bâti.

Cette palette de couleur s'applique aux bâtis existants et aux constructions nouvelles d'expression architecturale traditionnelle.

Ainsi, ce nuancier présente une sélection de couleurs dans un souci de qualité, d'harmonie avec la typologie locale et de cohérence chromatique. Il a pour objet :

- D'harmoniser les teintes des constructions existantes et des constructions nouvelles ;
- D'apporter une assistance dans le choix des couleurs aux concepteurs, aux réalisations, particuliers ou professionnels dans le cadre de la présentation des dossiers d'urbanisme ou de la réalisation de travaux ;
- De mettre en place une référence réglementaire applicable lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Ce nuancier* se base sur un référentiel connu le RAL CLASSIC qui comprend toutes les couleurs RAL sur 4 chiffres. Il réglemente les couleurs des enduits, des fermetures (volets, portails de garage, portes d'entrée), des menuiseries (fenêtres et porte-fenêtres), des bardages et des toitures sous réserve dans les secteurs protégés de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les couleurs identifiées seront choisies pour chaque projet avec un souci d'harmonie générale en fonction de l'environnement du terrain et en fonction de l'association des couleurs des différents éléments composant la façade (menuiseries, volets et fermetures, enduits), un accord devant être recherché.

** La carte des couleurs présentée permet de visualiser approximativement les couleurs RAL. Une reproduction parfaite des couleurs n'est pas réalisable ni sur écran ni en impression. Veuillez-vous référer aux nuanciers RAL originaux pour une reproduction exacte des couleurs.*

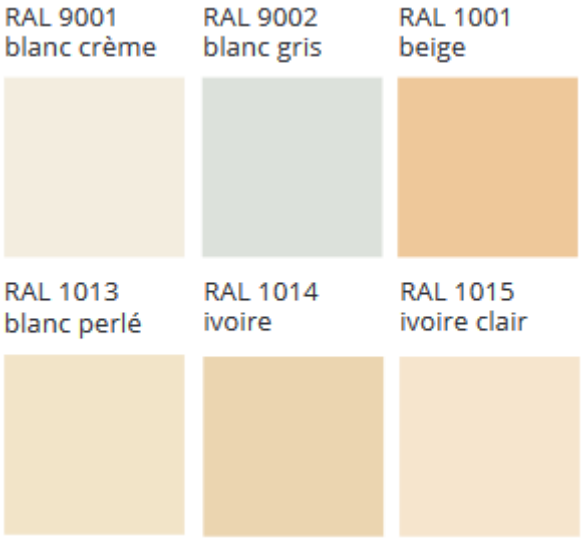
Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

LES FACADES

POUR LES HABITATIONS

La palette se compose de teintes ocres et gris clair légèrement teinté, choisi au regard des habitations alentour et, dans la recherche d'une intégration harmonieuse à l'environnement existant.

Les enduits devront se conformer aux teintes suivantes* :



Aussi, du fait de l'impact visuel fort que peuvent produire, de loin comme de près, des tons trop saturés, il est préférable de limiter l'utilisation des couleurs très vives ou trop foncées aux menuiseries ou autres éléments de petite surface et de s'orienter vers des tons subtilement colorés, et relativement lumineux pour la façade.

Les teintes proposées ne sont pas figées, des tons légèrement différents peuvent être autorisés, mais l'esprit doit cependant être conservé. L'harmonie des couleurs sera recherchée sur les façades d'une même construction, sur les annexes ainsi qu'avec les constructions avoisinantes.

Enduits à la chaux



Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

POUR LES COMMERCES, ET EQUIPEMENTS PUBLICS

Toutes les teintes sont autorisées sauf les couleurs primaires, les teintes trop vives ou agressives.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

POUR LES MENUISERIES

La couleur des menuiseries peut être choisie pour créer soit une ambiance ''ton sur ton'' (même tonalité que la façade mais plus affirmée sur le plan de l'intensité colorée) en ne faisant compter qu'une différence de valeur (plus clair ou foncé), soit pour produire un contraste (comme par exemple avec des volets dans la gamme des rouges sur une façade ocre).

Les portes d'entrée pourront être dans des teintes plus sombres que les contrevents.

Il reste préférable de composer avec peu de couleurs et de faire jouer la clarté plutôt que risquer des accords dissonants en utilisant trop de tonalités différentes et contrastées entre elles et avec l'environnement.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

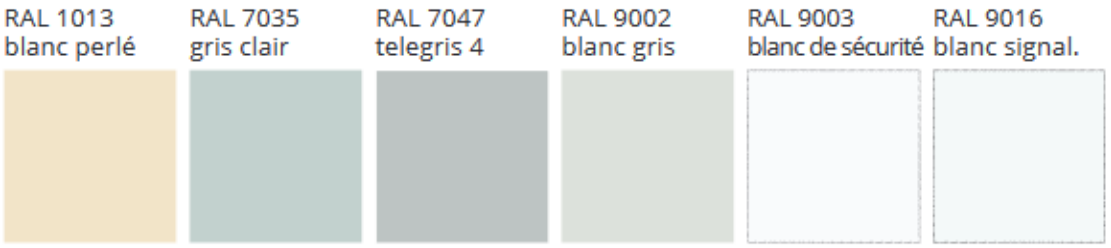
VOLETS – PORTES D'ENTRÉE, DE GARAGE - FENÊTRES



PORTE D'ENTRÉE



FENÊTRES



Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

LES BARDAGES

"Revêtement extérieur ou paroi sans ouvertures, sous le toit, fixé sur l'ossature, qui a pour fonctions l'esthétique et la protection du bâtiment", cet habillage, en bois le plus souvent, doit être choisi en accord avec les façades et les menuiseries. Le bardage peut être conservé en bois brut naturel.

Par rapport à l'insertion paysagère, le choix des coloris à l'intérieur de la gamme reste dépendante de l'environnement (constructions voisines, couvert végétal, franges), des surfaces traitées concernées.

Bardages bois : on privilégiera les essences de bois imputrescibles comme le mélèze, le douglas, le châtaignier, …



Les teintes proposées ne sont pas figées, des tons légèrement différents peuvent être autorisés, mais l'esprit doit cependant être conservé.

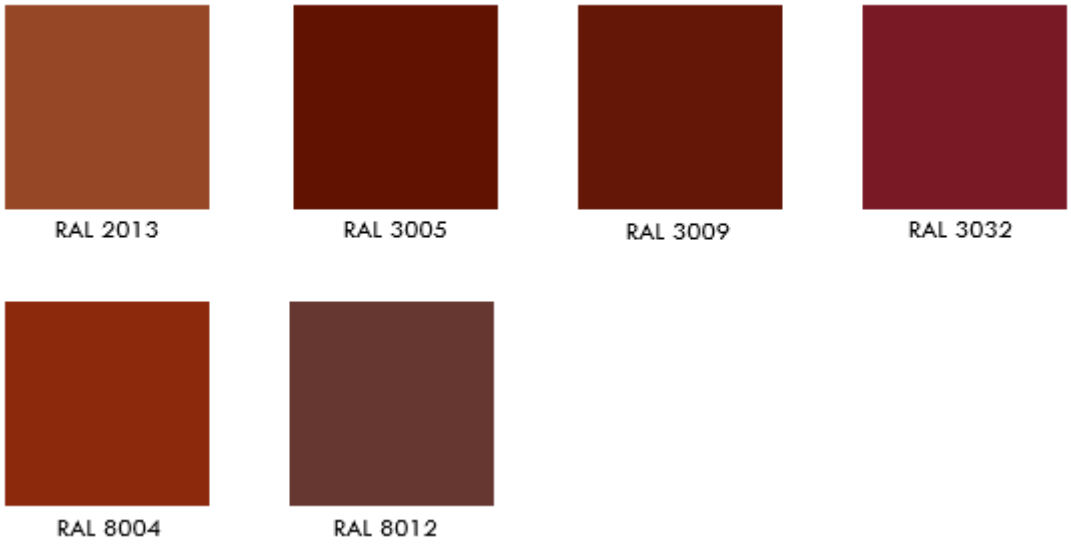
- **Cas particulier :** Pour les bâtiments professionnels à usage agricole, la couleur pourra être adaptée en raison de contraintes techniques et réglementaires (normes sanitaires par exemple).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

LES TOITURES

Élément d'importance dans une architecture, pour son impact et son rôle dans le paysage de loin comme de près, la toiture (tuile, fibrociment, bac acier, etc) doit être choisie en premier lieu et au regard des constructions alentour.

Coloris naturels terre cuite, teintes tons mélangés ou vieillies pour les habitations
Gamme des brun-rouges pour les autres bâtiments



Pour les toitures de bâtiments d'activités d'autres teintes pourront être proposées dans une logique d'insertion paysagère adaptée au contexte.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

ANNEXE 2 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AU PATRIMOINE LOCAL

PATRIMOINE BÂTI OU PAYSAGER A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme permet :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Toute demande d'autorisation d'urbanisme dans les secteurs concernés fera l'objet d'une attention particulière 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 I4), 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 I4 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, les activités de gestion de la végétation pour les besoins de RTE sont autorisées et les mesures de protection mentionnées (coupes et abatages interdits, compensation des suppressions, etc.) ne concernent pas RTE.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

REGLES RELATIVES AU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PRESERVER

Identifiant	Patrimoine	Commune
a1	Château Bellefotaine (propriété et parc)	BARON
a2	Château Raymond (propriété et parc)	BARON
a3	Château Paimpoix (propriété et parc)	BARON
a4	Ensemble bâti au lieu-dit Jahan	BARON
a5	Maison de maître au lieu-dit Jahan (propriété et parc)	BARON
a6	Maison forte Bariac (propriété et parc)	BARON
a7	Domaine de la Dixme (propriété et parc)	BARON
a8	Château de Crain (propriété et parc)	BARON
a9	Maison de maître au lieu-dit Pont Raymond (propriété et parc)	BARON
a10	Maison de maître au lieu-dit Gautié (propriété et parc)	BARON
a11	Maison de maître au lieu-dit Paludey (propriété et parc)	BARON
a12	Maison de maître au lieu-dit Théophile (propriété et parc)	BARON
a13	Maison de maître au lieu-dit Bertin (propriété et parc)	BARON
a14	Ensemble bâti au lieu-dit Raulet	BLESIGNAC
a15	Ferme au lieu-dit Durandet (propriété et parc)	BLESIGNAC
a16	Château de Blésignac (propriété et parc)	BLESIGNAC
a17	Moulin à farine dit moulin de Ramefort (propriété et parc)	BLESIGNAC
a18	Moulin à farine dit Moulin du temple (propriété et parc)	BLESIGNAC
a19	Moulin d'Audigey (propriété et parc)	BLESIGNAC
a20	Ensemble bâti au lieu-dit Cruseau	BLESIGNAC
a21	Ferme au lieu-dit Guillemetoün (propriété et parc)	BLESIGNAC
a22	Propriété au lieu-dit Lassalle (ensemble bâti)	BLESIGNAC
a23	Propriété au lieu-dit Bertranet (ensemble bâti)	BLESIGNAC
a24	Propriété bourdin (notamment le portail et le chêne)	CREON
a25	Château de Bauduc (propriété et parc)	CREON
a26	Propriété au lieu-dit Peyrouney (propriété et parc)	CREON
a27	Château Fadeuilhe (propriété et parc)	CREON
a28	Gare de Créon (propriété et parc)	CREON
a29	Château Royon (propriété et parc)	CREON
a30	Château de Créon "La forêt" (propriété et parc)	CREON
a31	Propriété au lieu-dit de Ferroy (propriété et parc)	CURSAN

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

a31bis	Maison d'habitation et dépendance (ancien relais de Compostelle)	CREON
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	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
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

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

a65		LE POUT
a66	Maison de ville bourgeoise (propriété et parc)	LE POUT
a67	Château Rivalan (propriété et grands chênes)	LE POUT
a68	Moulin au lieu-dit le Bourry	SADIRAC
a69	Château Bel-Air	SADIRAC
a70	Château Thioulet	SADIRAC
a71	Demeure dite Domaine de la Joyeuse (propriété et parc)	SADIRAC
a72	Domaine de Moncaillou (propriété et parc)	SADIRAC
a73	Château Pabus (propriété et parc)	SADIRAC
a74	Château de Tustal (propriété et parc)	SADIRAC
a75	Château Le Grand Verdus (propriété et parc)	SADIRAC
a76	Propriété au lieu-dit la Tuilière (ensemble bâti)	SADIRAC
a77	Demeure dite Maison Noble (ensemble bâti)	SADIRAC
a78	Ensemble bâti au lieu-dit Pomadis	SADIRAC
a79	Propriété au lieu-dit Château-Neuf (propriété et parc)	SADIRAC
a80	Propriété au lieu-dit Cassecrabey (propriété et parc)	SADIRAC
a81	Propriété au lieu-dit Mouquet (propriété et parc)	SADIRAC
a82	Propriété au lieu-dit le Petit Verdus (propriété et parc)	SADIRAC
a83	Demeure dite château Carreyre (propriété et parc)	SADIRAC
a84	Maison au lieu-dit Grand Champ	SAINT LEON
a85	Ferme au Canton	SAINT LEON
a86	Propriété au lieu-dit Gastineau (propriété et parc)	SAINT LEON
a88	Château de la Goélane (propriété et parc)	SAINT LEON
a89	Demeure au lieu-dit le Tays (propriété et parc)	SAINT LEON
a90	Ensemble bâti au lieu-dit le Breuil	SAINT LEON
a91	Château dit Chateauneuf (propriété et parc)	SAINT LEON
a92	Château de Curton (propriété et parc)	LA SAUVE
a93	Château Les Dames de la Renardière (propriété et parc)	LA SAUVE
a94	Domaine de Jeanganne (propriété et parc)	LA SAUVE
a95	Ferme au lieu-dit Laurière (propriété et parc)	LA SAUVE
a96	Propriété au lieu-dit Cholet (propriété et parc)	LA SAUVE
a97	Prieuré des Jésuites ou Maison dite au Prieuré	LA SAUVE
a99		CAPIAN
a100		VILLANAVE DE RION

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

a101		VILLANAVE DE RION

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 ET PAYSAGER A PRESERVER :

Les bâtiments et formes urbaines remarquables, repérés sur le plan de zonage par une pastille losange 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 liés à une reconstruction à l'identique après sinistre, à des impératifs de sécurité ou à des contraintes structurelles.
- 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.
- 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.).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

REGLES RELATIVES AU PETIT PATRIMOINE LOCAL

Identifiant	Patrimoine	Commune
b1	Croix de carrefour	Créon
b2	Caveau	Créon
b3	Croix de carrefour	Créon
b4	Fontaine	Créon
b5	Mur	Créon
b6	Fontaine	Créon
b7	Puits	Créon
b8	Monument aux morts	Créon
b9	Croix de carrefour	Créon
b10	Croix de carrefour	Créon
b11	Puits	Créon
b12	Puits	Loupes
b13	Puits	Loupes
b14	Pont de la Soye	Madirac
b15	Puits	Saint-Léon
b16		Saint-Léon
b17		Villenave de Rions
b18		Capian
b19		Capian

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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

EGLES 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* ».

Les éléments naturels et paysagers remarquables sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes (hachures horizontales vert foncé et vert turquoise ou pointillés verts turquoise) :

- Les coupes et abatages sont interdits sauf pour raison majeure de sécurité ;
- Les travaux ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments ;
- La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente ;
- Seules les extensions des constructions existantes, les piscines et les annexes sont autorisées dans ces espaces.

Les ouvrages de transport d'électricité de RTE, (servitudes 14), traversent fréquemment des boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 ou L.151-19 du Code de l'urbanisme. Or la servitude d'utilité publique 14 relative aux ouvrages de RTE est notamment une servitude d'abattage d'arbres (article L.323-4 du Code de l'énergie) : « droit pour le concessionnaire de couper les arbres et branches d'arbres qui, se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient, par leur mouvement ou leur chute, occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages. »

Au sein des boisements identifiés au titre de l'article L.151-23 ou L.151.19 du Code de l'urbanisme que les activités de RTE de gestion de la végétation sont autorisées et les mesures de protection mentionnées (coupes et abatages interdits, compensation des suppressions, etc.) ne concernent pas RTE.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

REGLES RELATIVES AUX SECTEURS A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE

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 ».

Les éléments naturels à protéger pour des motifs d'ordre écologique sont soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes (trame tiretée verticale grise) :

- Les occupations et utilisations du sol sont autorisées à condition qu'elles soient liées à la conservation ou la protection des milieux naturels et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLUi.
- La réalisation de travaux est autorisée à condition qu'ils aient pour objet le maintien et le bon fonctionnement des aménagements, installations et constructions liés à l'entretien et à la mise en valeur des cours d'eau.
- Les cheminements piétons et cyclables ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public sont autorisés à condition qu'ils soient liés à la gestion ou à la découverte des espaces ou milieux naturels.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

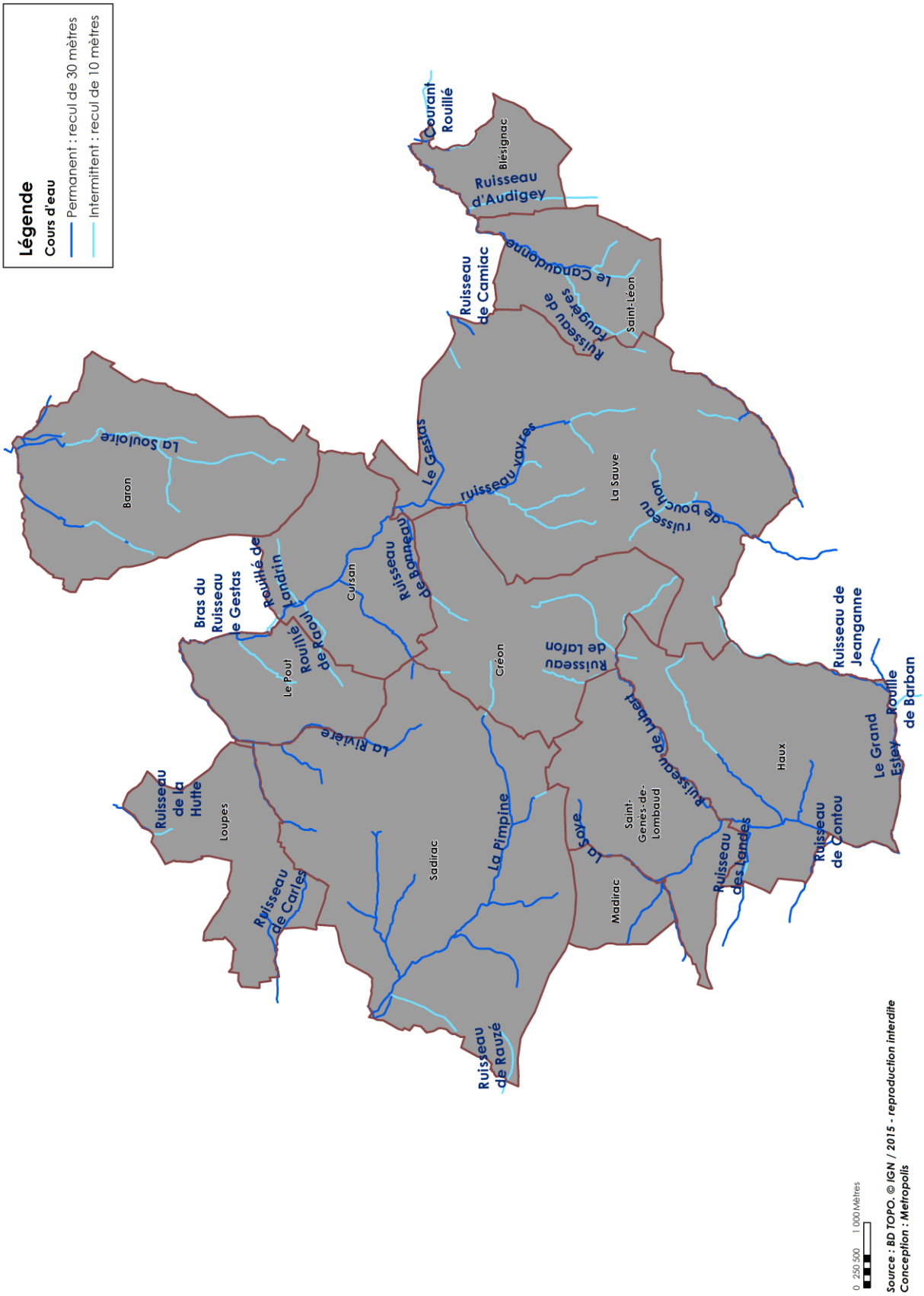
REGLES SPECIFIQUES AU CHANGEMENT DE DESTINATION :

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.
- Tout aménagement doit préserver le caractère végétal et/ou arboré du terrain. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

ANNEXE 3 : REPERAGE DES COURS D'EAU POUR LESQUELS S'APPLIQUENT DES REGLES DE RECUL



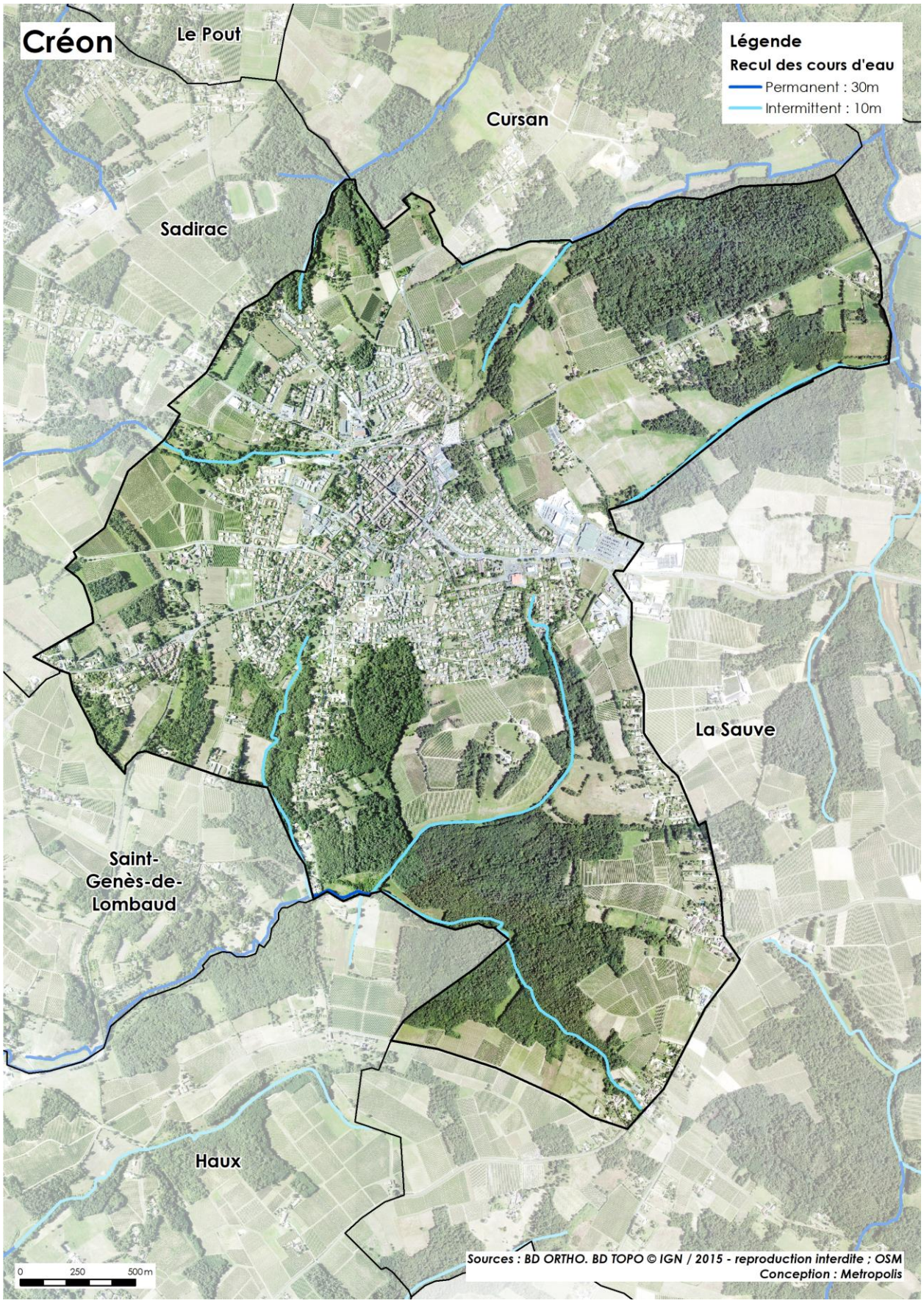
Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE



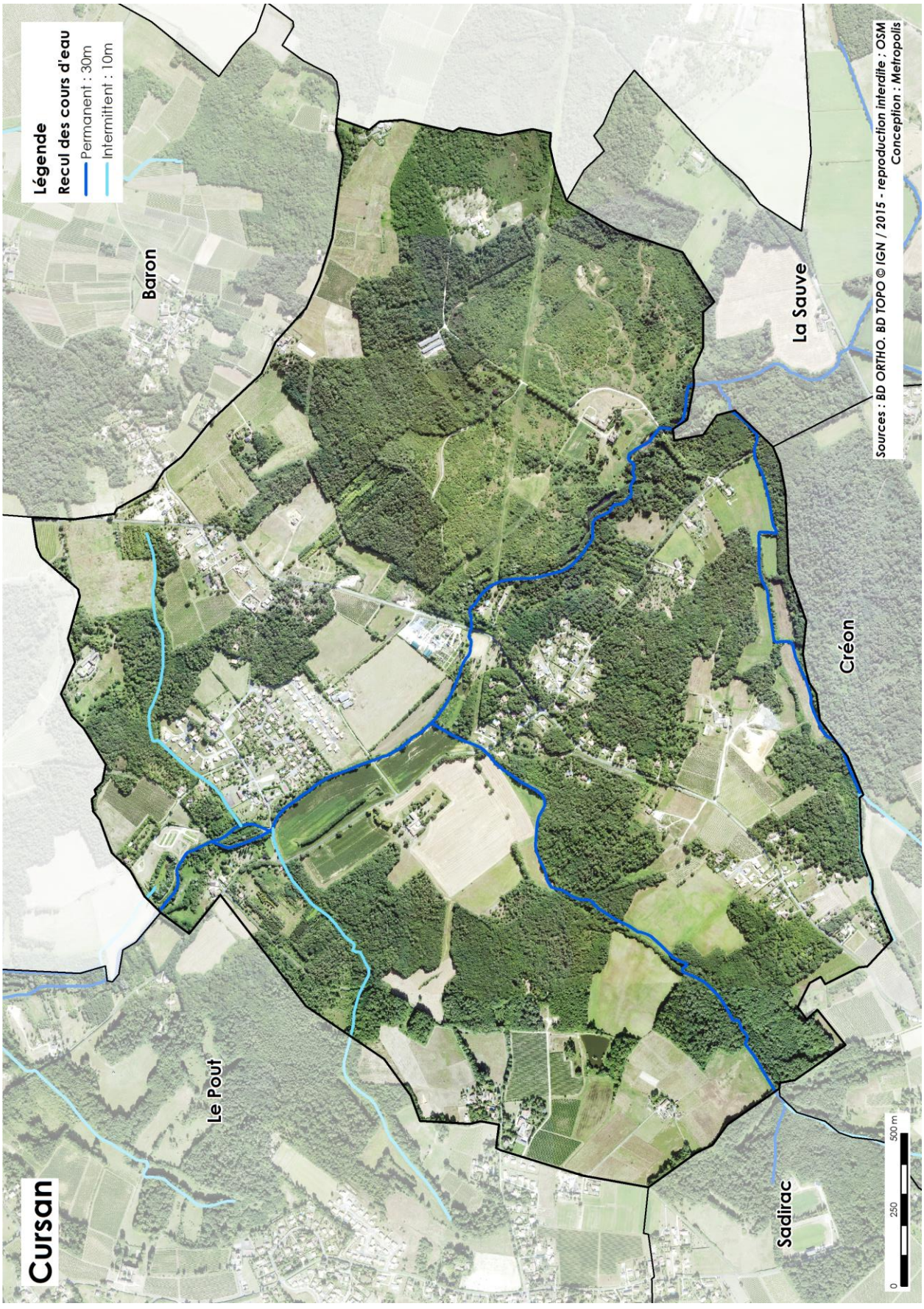
Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE



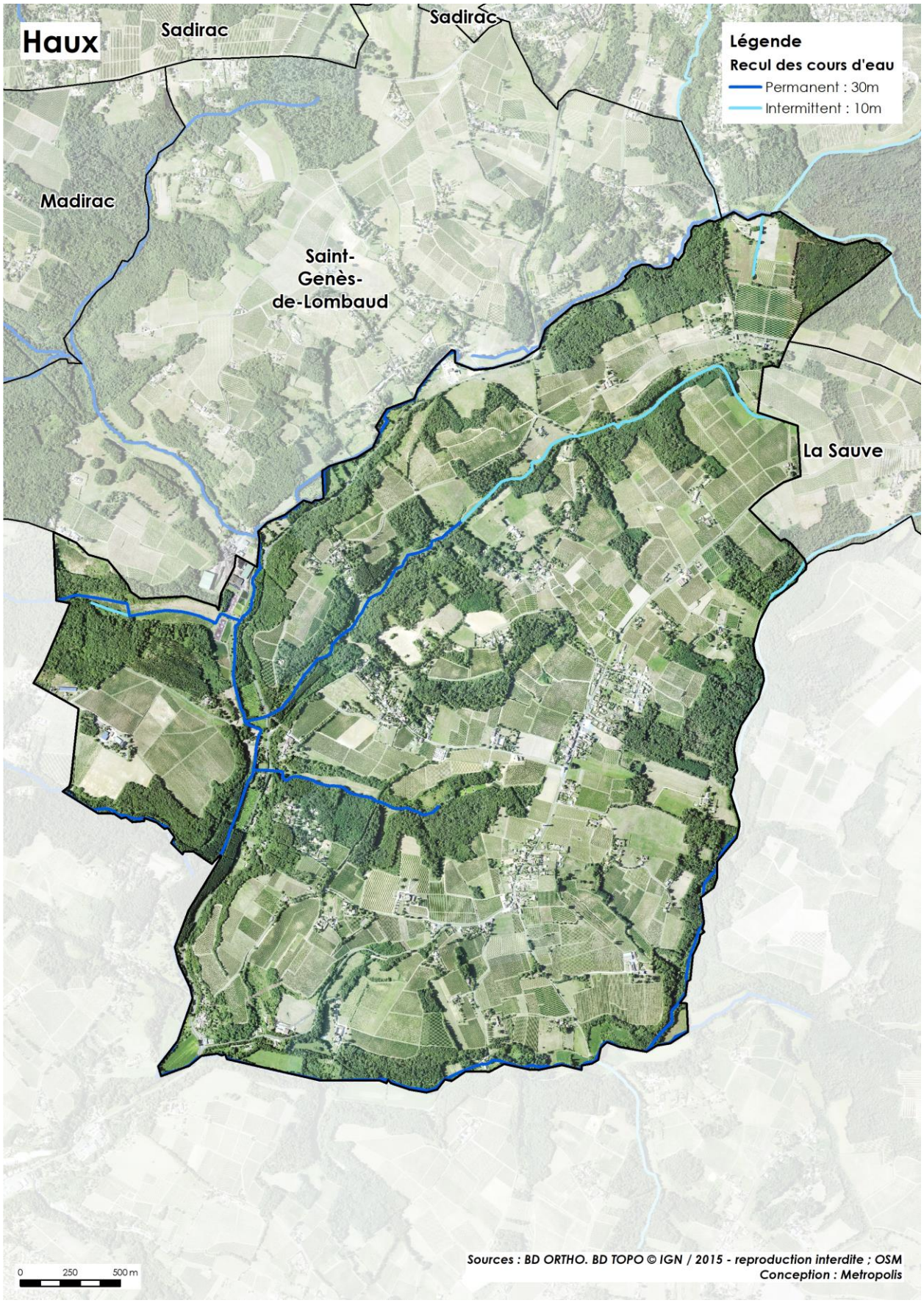
Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE



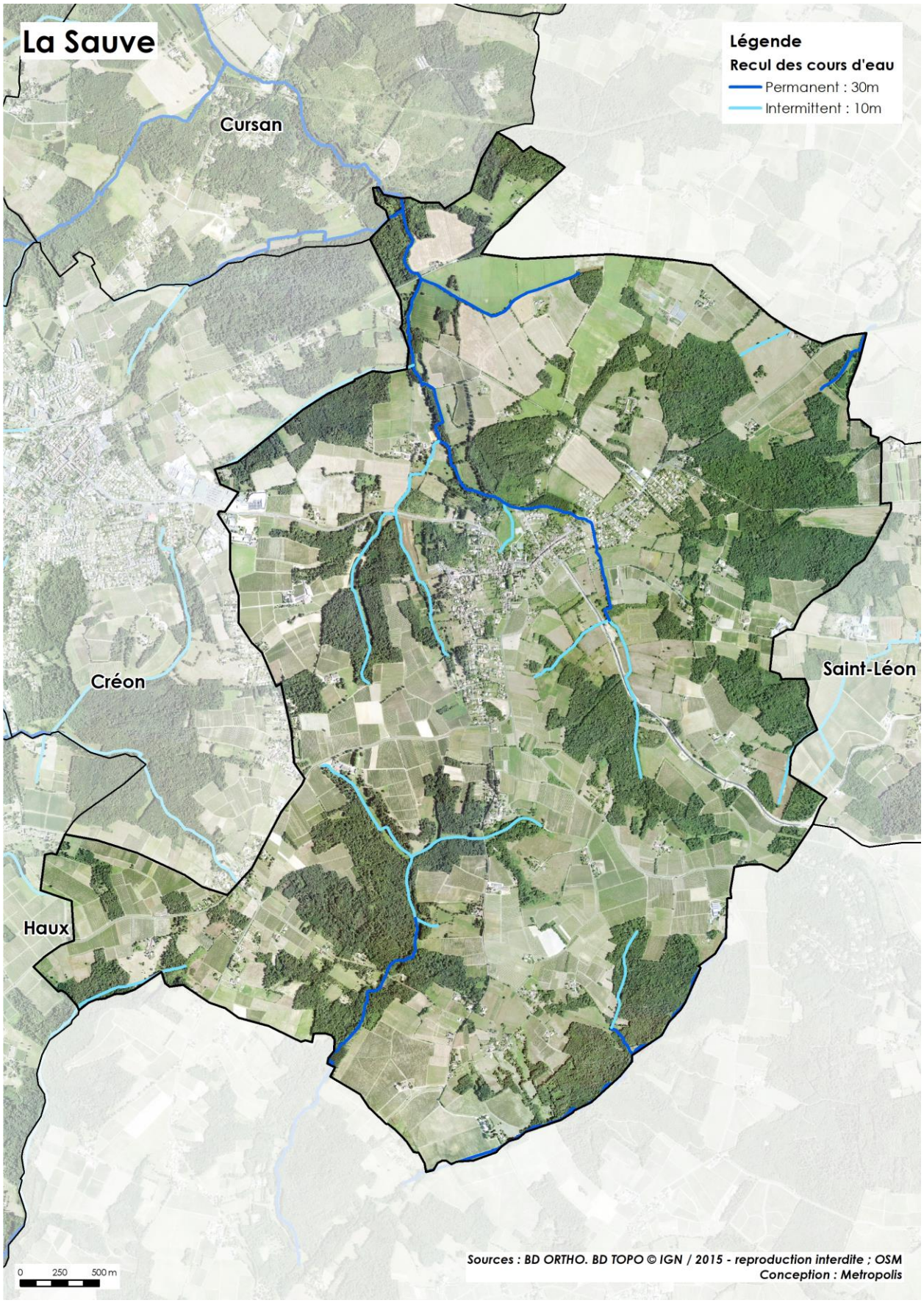
Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE



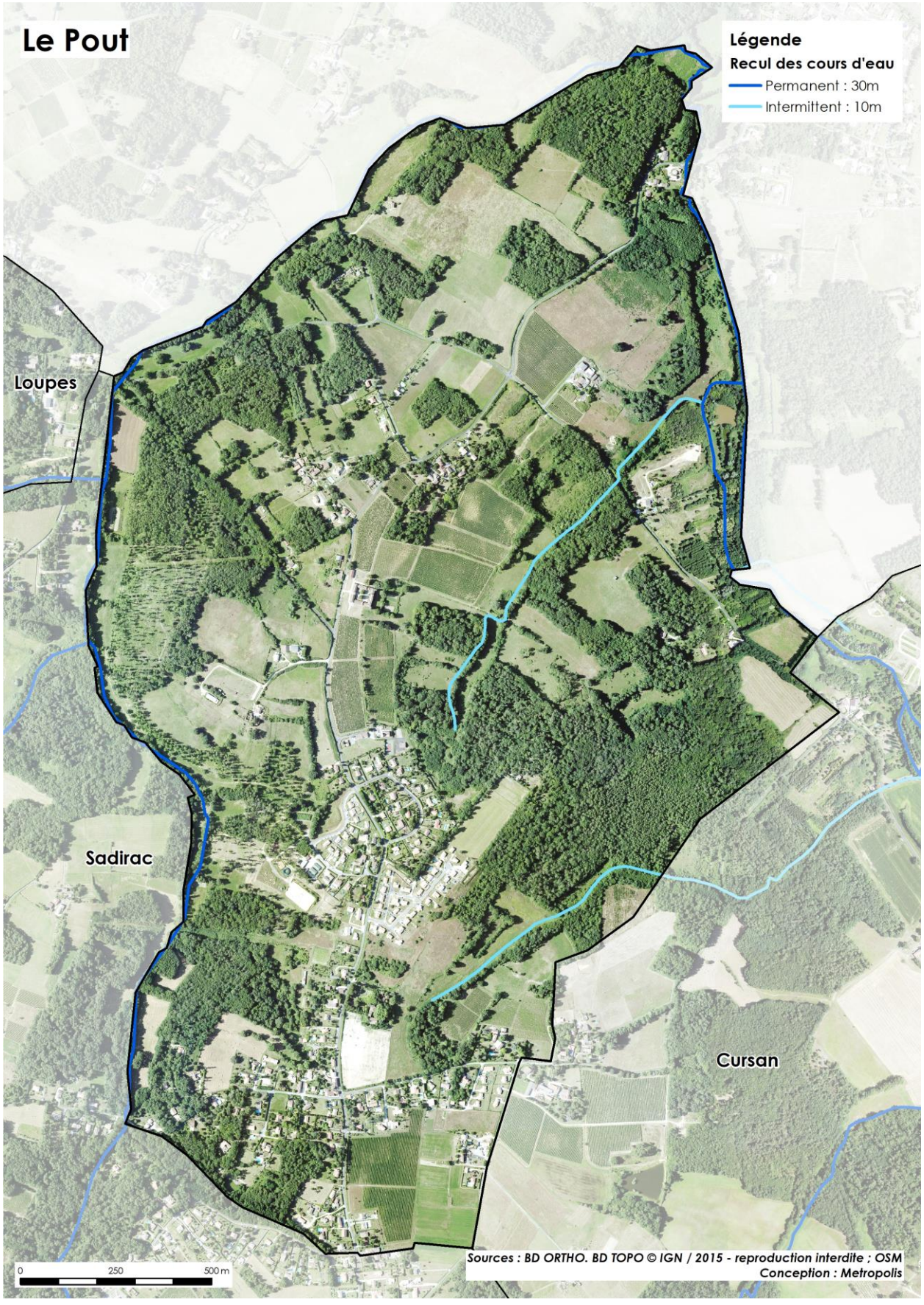
Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE



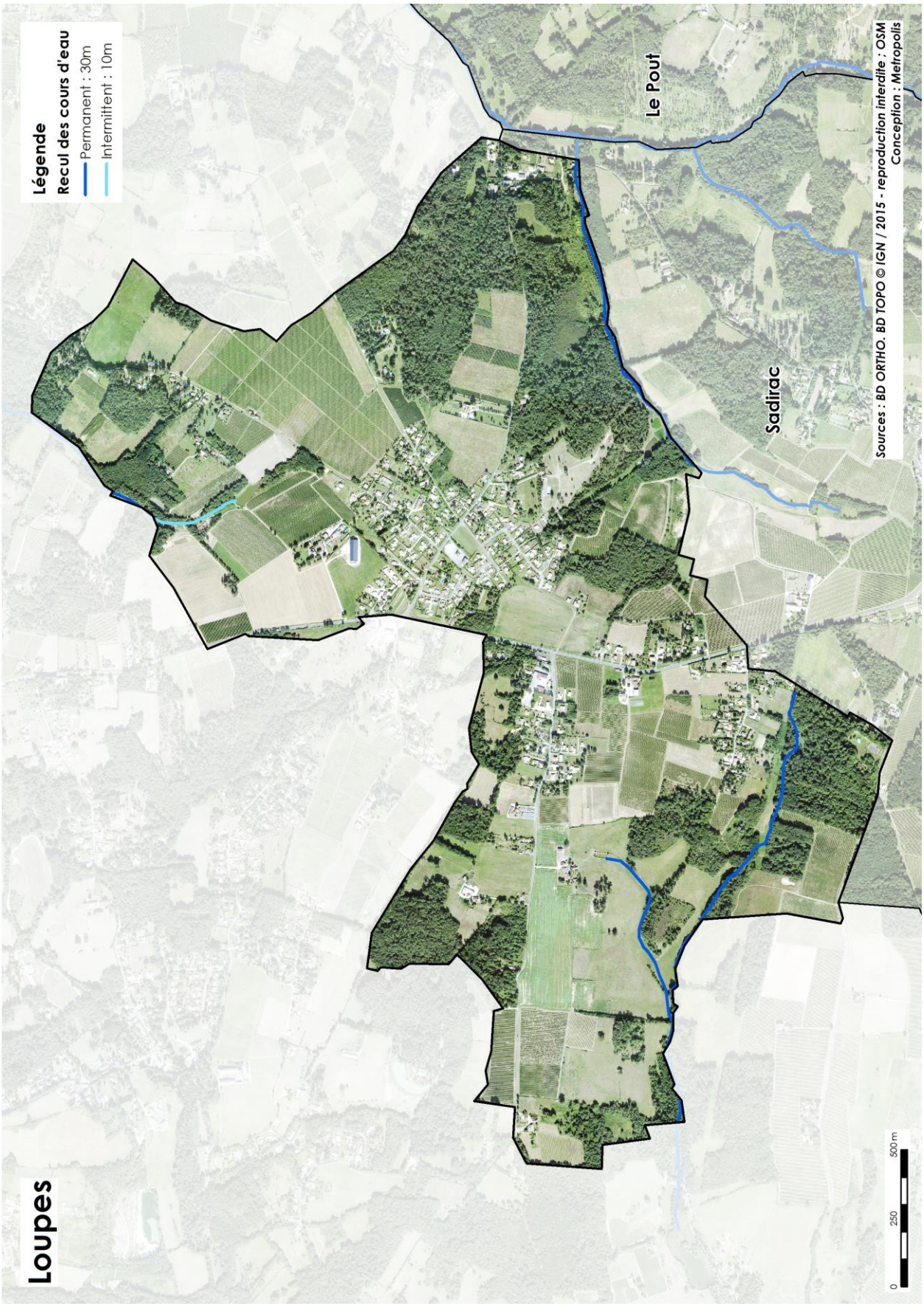
Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE



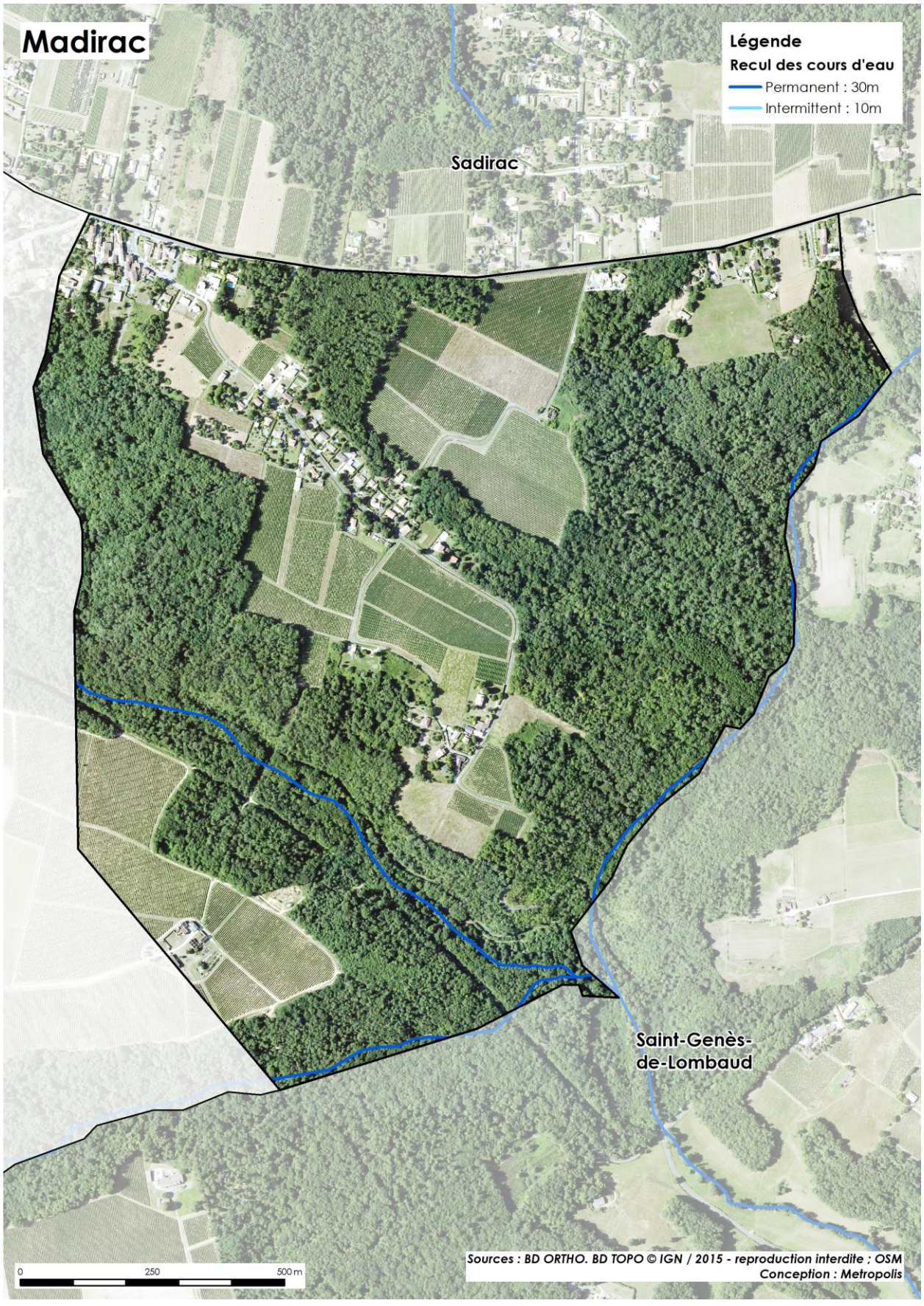
Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE



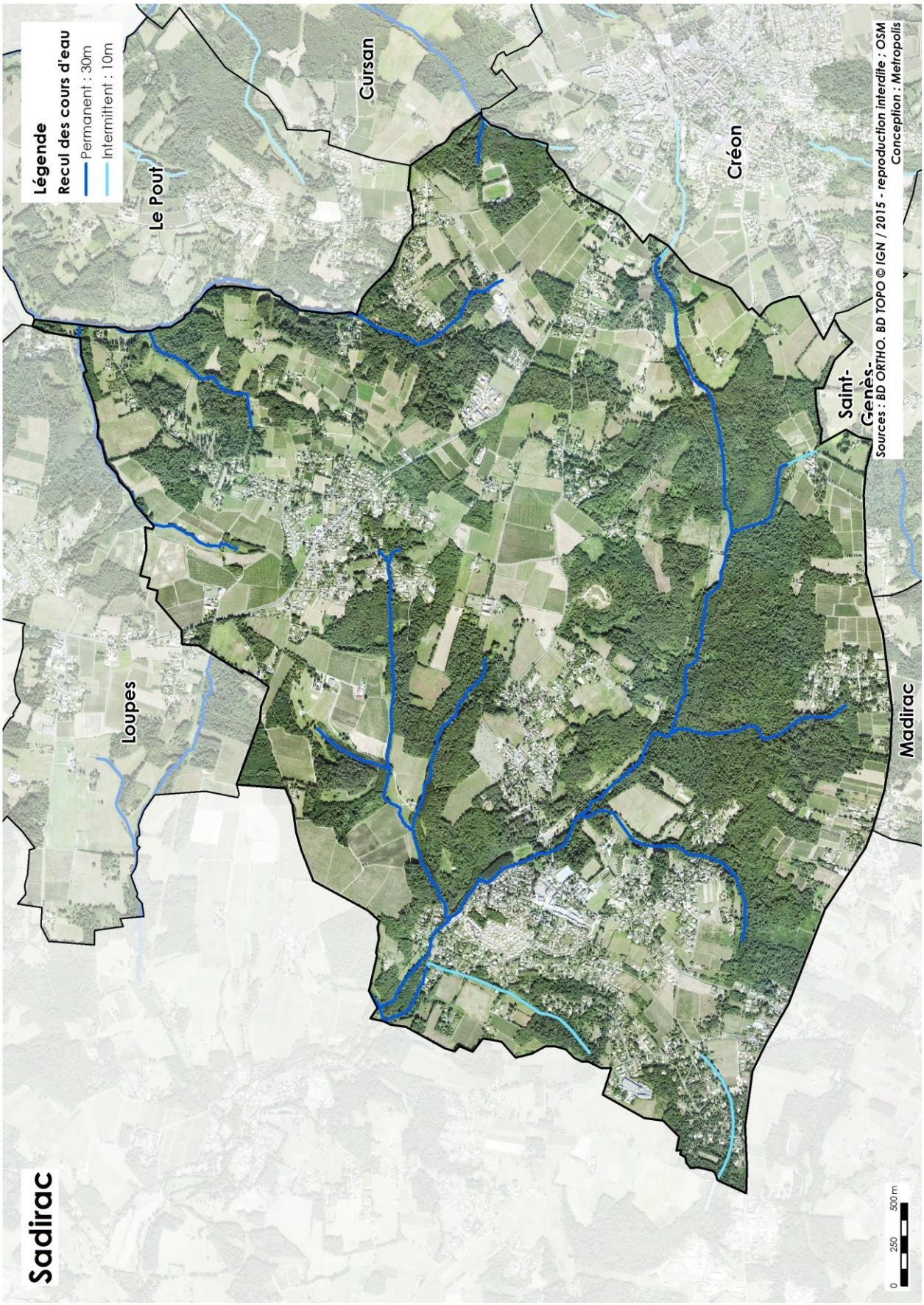
Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE



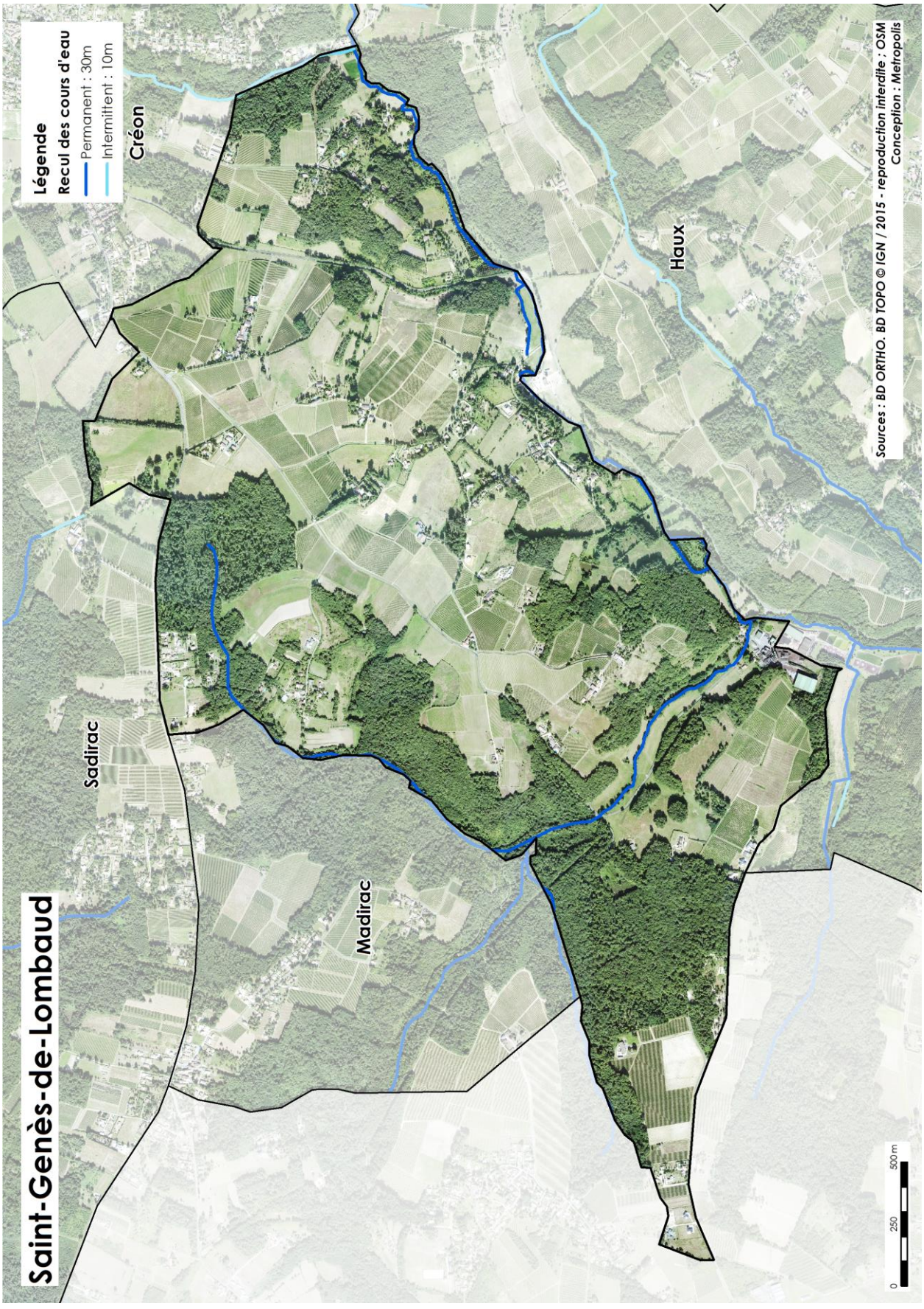
Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE



Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE



Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE



Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE



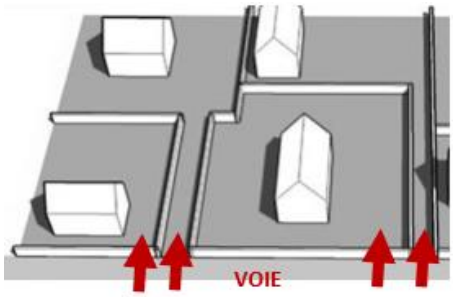
Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

ANNEXE 4 : LEXIQUE

ACCES

L'accès correspond au linéaire de façade du terrain (portail) ou à la limite de la construction (porche ou porte de garage), dit accès direct, ou de l'espace (bande d'accès ou servitude de passage), dit accès indirect, par lequel les véhicules motorisés pénètrent sur le terrain d'assiette du projet, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale. Tout terrain non accessible par un accès direct ou indirect n'est pas constructible.

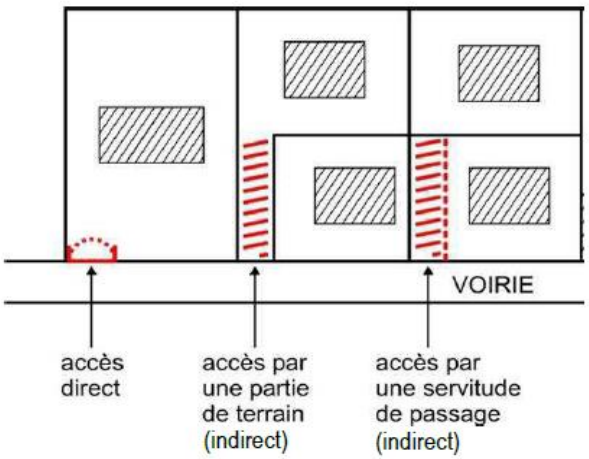


Un accès indirect ne peut pas être considéré comme une voie.

En effet, un accès peut desservir un ou plusieurs lots mais il ne peut pas être ouvert à la circulation publique.

Une voie peut être publique ou privée. Une voie privée peut être ouverte ou non à la circulation publique.

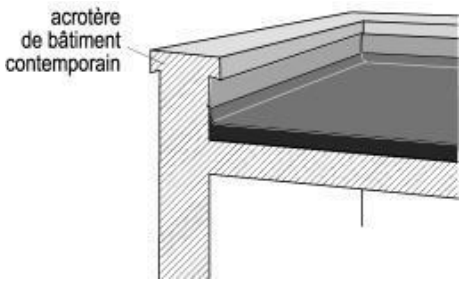
Dans tous les cas, qu'elle soit publique ou privée, une voie doit assurer les conditions d'aménagement qui garantissent la sécurité et la circulation des piétons et des véhicules et permettre la desserte des services publics. Ainsi, une voie comprend la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, l'emprise réservée au passage des piétons et éventuellement des cyclistes et les fossés et talus la bordant.



Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

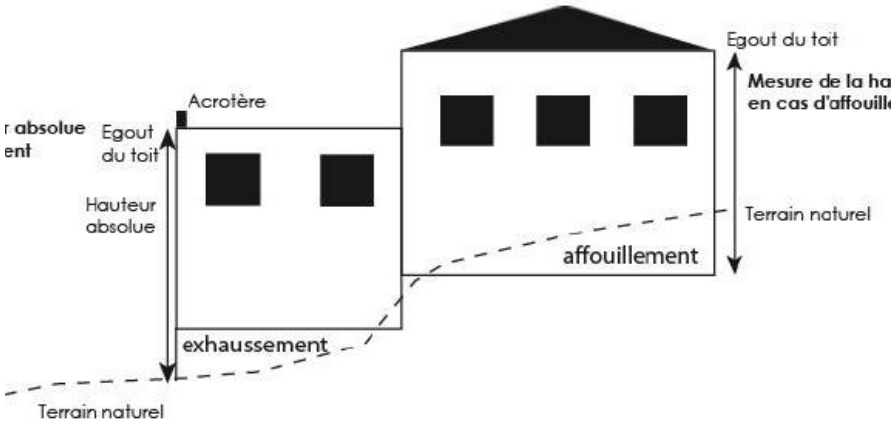
ACROTERE

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.



AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.



- Exhaussement = remblai
- Affouillement = déblai

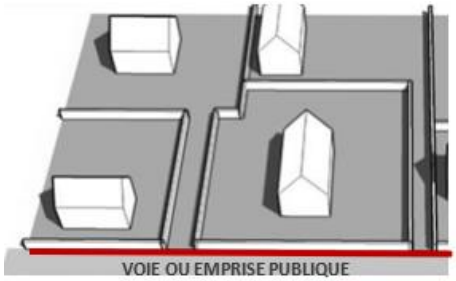
AIRE DE STATIONNEMENT

Ensemble de places de stationnement

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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.

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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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 ras 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.

CARAVANE

Est considéré comme caravane, le véhicule ou l'élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

CHANGEMENT DE DESTINATION

Il consiste à donner aux bâtiments existants une destination différente de celle qu'ils avaient au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle destination visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

CONSTRUCTION À DESTINATION D'EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- D'exploitation agricole ;
- D'exploitation forestière.

Cette destination comprend :

- **Pour les exploitations agricoles** : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III, chapitre 1er du Code rural et de la pêche qui :
  - permettent notamment la culture (châssis, serres...) et/ou l'élevage des animaux, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation sur le site de l'exploitation.
  - comprennent également les centres équestres, haras, etc., dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle.
  - prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations.

Sont également comprises les évolutions et changements de destination des bâtiments existants, en vue de permettre des activités complémentaires aux activités agricoles.

- **Pour les exploitations forestières** : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité forestière, à savoir la production de bois, le prélèvement de produits sur la forêt vivante (liège, gommes…), voire la cueillette. L'exploitation forestière permet la gestion et l'entretien durable des ressources forestières et leur valorisation marchande, dans le cadre de la vente de produits bruts ou très peu transformés.

CONSTRUCTION À DESTINATION D'HABITATION

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- de logement ;
- d'hébergement.

- La sous-destination **logement** comprend les logements utilises à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel.

  Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. En effet, l'affectation des logements n'est pas nécessairement connue au moment de la construction, elle peut varier entre différents logements d'un même bâtiment et évoluer au fil du temps. Le PLU n'est donc pas habilite à instaurer un contrôle aussi fin de l'affectation des logements.

  Les seules différenciations règlementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l' article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées a cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- les meublés de tourisme des lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrête, les gites sont considérés comme des meublés de tourisme.
- La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement a vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières a vocation sociale …

  Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais a vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier…). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

  Elle recouvre enfin les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

En application de l'article 141 de la loi Egalite et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette disposition sera codifiée au premier alinéa de l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation.

CONSTRUCTION À DESTINATION DE COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- **d'artisanat et commerce de détail**
- **de restauration**
- **de commerce de gros**
- **d'activités de services accueillant de la clientèle**
- **de cinéma**
- **d'hôtels**
- **d'autres hébergements touristiques**

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

- La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie numérique, ou organisés pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure…

  Cette sous destination ne permet pas de déterminer de règles spécifiques à certains commerces (exemple : vente de vêtements, vente d'électroménager...). Toutefois, les auteurs du PLU disposent d'un outil supplémentaire : ils sont habilités par l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, sous certaines conditions, à identifier et délimiter les quartiers, ilots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

- La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salaries ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

- La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées 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 ou s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin…) ainsi que d'une manière générale a toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies a des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms « ... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa …

- La sous-destination **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.

- La sous-destination **hôtels** recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

- La sous-destination **autres hébergements touristiques** est définie comme les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. » Légifrance

  Cela recouvre notamment :

  - résidences de tourisme ;
  - villages de vacances ;
  - constructions des campings ;
  - constructions des parcs résidentiels de loisirs (PRL) ;
  - plus généralement, les hébergements touristiques qui ne correspondent pas au fonctionnement d'un hôtel.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

CONSTRUCTION À DESTINATION D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLIC

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- locaux et bureaux accueillant du public, des administrations publiques et assimilés ;
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- salle d'art et de spectacle ;
- équipements sportifs ;
- autres équipements recevant du public.

L'ensemble des sous-destinations de cette destination recouvre des constructions d'intérêt collectif et/ou de services publics. Un faisceau d'indices peut permettre de qualifier ce type d'ouvrage : investissement de la puissance publique en tant que maitrise d'ouvrage ou investissement financier, désignation législative ou règlementaire de la personne morale comme délégataire ou investie d'une mission de service public, ouverture de la construction au public ou à des usagers d'un service public (Ex : Usager d'une bibliothèque municipale, d'une piscine…), réalisation de la construction sur le domaine public ou prive de l'Etat, d'une collectivité locale ou assimilée...

CONSTRUCTIONS À DESTINATION D'AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- industrie ;
- entrepôts ;
- bureau ;
- centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination **industrie** recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture …) Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser. L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n° 96-603 du 5 juillet 1996 modifie par l'article 45 de la loi n°2015-990 du 6 aout 2015.
- La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.
- La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées au travail tertiaire, les sièges sociaux des entreprises privées et les différents établissements assurant des activités de gestion financière, administrative et commerciale.
- La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parcs d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths …

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Il s'agit des constructions existantes à la date de publication du plan local d'urbanisme ou des constructions pour lesquelles une autorisation de construire a été délivrée avant cette date.

CONTIGUE

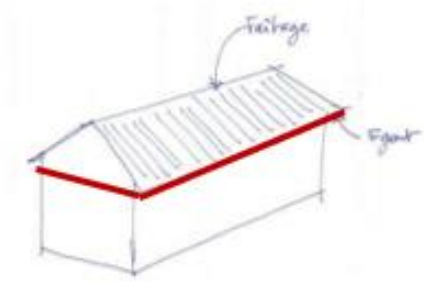
Est contiguë une construction qui touche une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

CORNICHE

Forte moulure en saillie qui couronne et protège une façade et sur laquelle sont souvent établis les chéneaux.

EGOUT DU TOIT

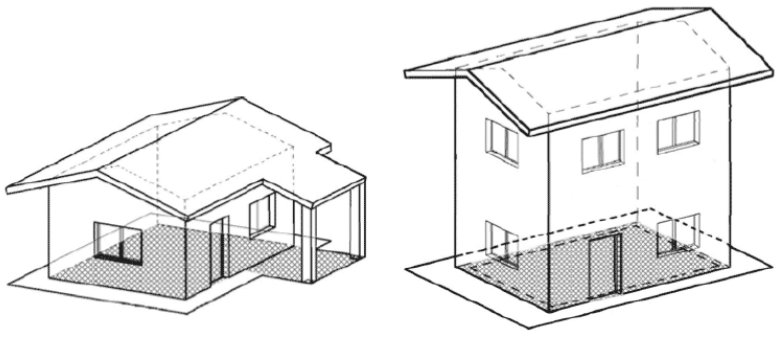
Limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau. Pour le Mansart l'égout est au bas du brisi.



ELEMENTS BATIS A PROTEGER

Articles L.151-19, L.151-23 et L.151-25 du code de l'urbanisme.

EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS



L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines, les plages et abords des bassins de piscine qui n'imperméabilisent pas le sol et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

EMPRISE D'UNE VOIE

C'est l'assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

EMPRISE PUBLIQUE

Constitue une emprise publique, un espace existant ou à créer, ouvert au public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains. Ces espaces sont ouverts à la circulation des piétons, des 2 roues et/ou des véhicules motorisés.

ESPACE COMMUN

C'est un espace dont l'utilisation est commune aux habitants d'un ensemble d'habitations (lotissement par exemple). Il est réservé aux piétons et peut être aménagé de plusieurs façons : espaces verts, aires de jeux ou de sport, squares, places, cheminements doux ainsi que les emprises plantées, connexes à la voirie (telles que noues, terre-pleins).

ESPACE EN PLEINE TERRE

Les espaces en pleine terre sont des espaces libres non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations,…) mais aussi en allée de jardin composée de matériaux drainants non étanches.

Sont considérées comme non constitutives d'espaces en pleine terre : les emprises artificielles des bandes d'accès et des servitudes de passage, les surfaces dédiées à l'aménagement d'aires de stationnement, les espaces nécessaires à la construction de bassins à fond étanche, de piscines, de fosses d'assainissement individuel (à l'exclusion des aménagements nécessaires à l'épandage en sortie de fosse). Sont admis comme espaces en pleine terre les dispositifs d'arrosage enterré et les aménagements réalisés sur des constructions existantes destinés à assurer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

ESPACE LIBRE

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.

ENSEMBLE OU GROUPE D'HABITATION

Groupe d'au moins 3 logements accolés ou non, existants ou en projet, situés sur une même propriété.

EXISTANT

Existant à la date d'approbation du PLUi ou accordé par une autorisation d'urbanisme à la date d'approbation du PLUi

EXTENSION

Travaux sur une construction existante qui génèrent une augmentation de l'emprise au sol, accolée et dans le prolongement de la construction existante.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

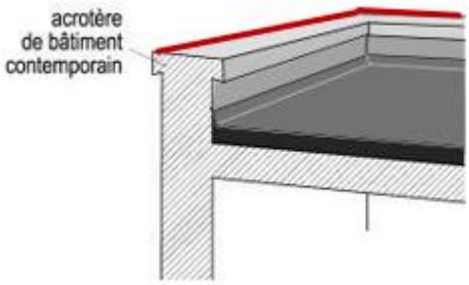
FACADE DE TERRAIN

Il s'agit de la limite séparative qui longe la voie d'accès ou la voie de desserte.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS



La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Lorsqu'il sera imposé une surélévation du seuil des constructions au regard du risque inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée proportionnellement à l'augmentation du seuil demandé.

Lorsque le terrain naturel présente une pente au droit de l'emprise de la construction, la hauteur de la construction est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, au point médian de chaque façade. Pour les façades présentant une longueur supérieure à 20 mètres, celles-ci sont divisées en sections d'une longueur maximale de 20 mètres ; la hauteur est appréciée au point médian de chacune de ces sections.

Les travaux d'affouillement ou d'exhaussement réalisés pour les besoins du projet ne sont pas pris en compte pour déterminer le niveau de référence.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

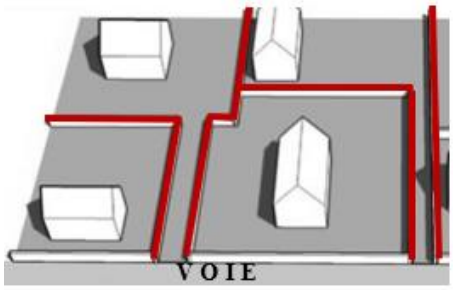
LINTEAU

Élément monolithe qui ferme le haut d'une baie et soutient la maçonnerie au-dessus de l'ouverture.

LIMITES SEPARATIVES

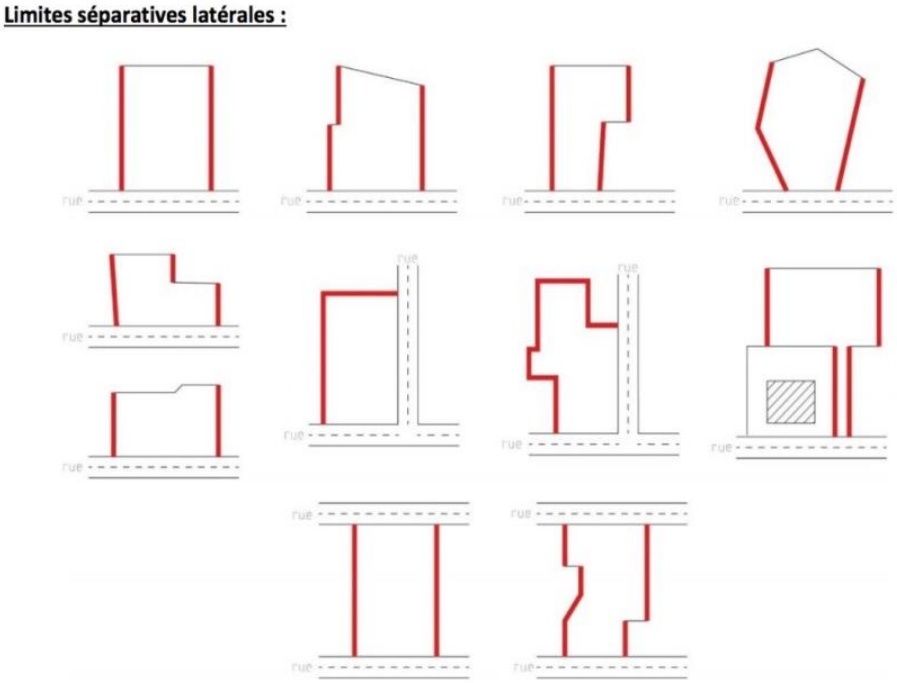
Il s'agit des lignes constituées par le périmètre du terrain d'assiette du projet, qui n'est pas un alignement.

Elles sont de deux types : les limites latérales et les limites de fond de parcelle ou de terrain.



LIMITES SEPARATIVES LATERALES

Une limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie

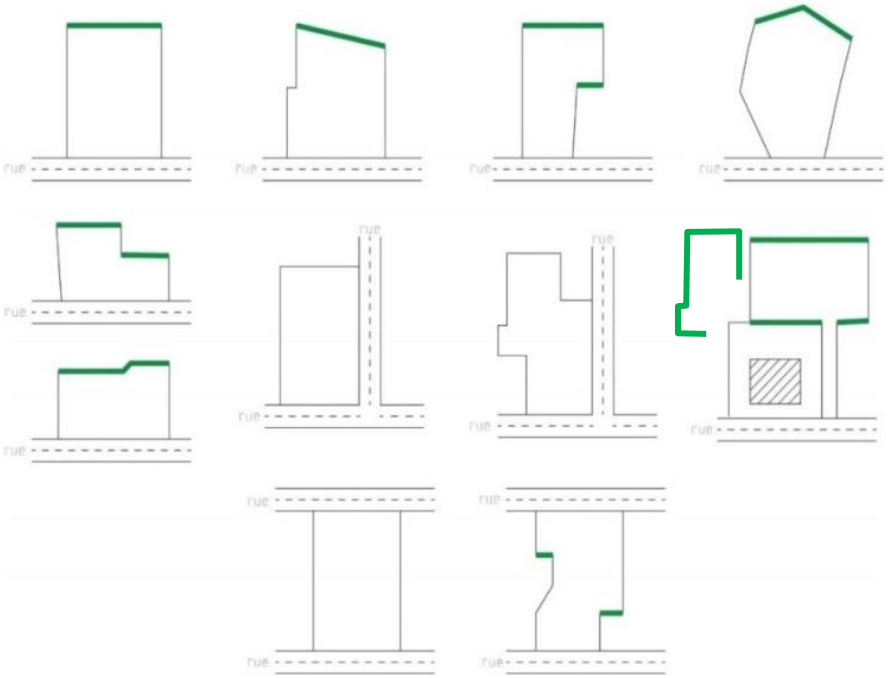


Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

SÉQUENCE URBAINE

Ensemble de constructions et d'éléments matériels et paysagers formant un tout d'une même composition ou d'un plan caractéristique. Les espaces urbains sont divisés en séquences pour être analysés, chaque séquence exprimant une configuration ou une typologie particulière, faites d'un ou plusieurs plans s'enchainant.

STATIONNEMENT (PLACE)

Place dédiée à l'emplacement d'un véhicule.

- Calcul pour une voiture : 12,5m² 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.

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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE

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.

Envoyé en préfecture le 23/10/2026
Reçu en préfecture le 23/10/2026
Publié le
ID : 033-243301215-20261021-551026_25-DE