

Conseil Municipal du 25 Septembre 2025

Question n° 7

Pièce annexe - 03 - A

MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Règlement écrit

Zone US

Zone UD , UDL

Zone N, Nh, Nj, Nv, Ny

Commune d'Audenge

25/09/2025

Envoyé en préfecture le 26/09/2025

Reçu en préfecture le 26/09/2025

Publié le



ID : 033-213300197-20250925-DL2025UR09007C-DE

SOMMAIRE

	Pages
- Dispositions applicables en UD et UDL	1
- Dispositions applicables en US	12
- Dispositions applicables en N, Nh, Nj, Nv, Ny	21
ANNEXES DU REGLEMENT D'URBANISME	28
Annexe 1 : Rappel des textes applicables pour certaines occupations et utilisations du sol	29
Annexe 2 : Dimensionnement des voies "engins" et des aires de retournement	30
Annexe 3 : Rappel des dispositions de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme	31
Annexe 4 : Définitions et réglementations générales applicables au camping, au caravanage et aux résidences mobiles de loisirs	32
Annexe 5 : Définitions de termes utilisées dans le Règlement	35
Annexe 6 : Liste indicative d'espèces végétales locales	39

– Dispositions applicables en UD et UDL

Caractère de la zone

La zone UD comprend les secteurs dits "de quartiers", de relativement faible densité bâtie. Les terrains y sont destinés principalement à l'habitat.
Elle comprend un secteur UDL correspondant au village de Lubec.

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. En UD à l'exclusion du secteur UDL

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

2. Dans le secteur UDL

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à destination d'activité agricole, d'exploitation forestière ou d'élevage,
- les constructions à destination d'activité industrielle,
- les constructions à destination d'entrepôt, à l'exception de celles prévues à l'article 2,
- les constructions à destination d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation,
- les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage,
- les opérations de villages vacances ou de parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campingcar vaning, les habitations légères de loisirs, l'implantation de résidences mobiles de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

1. En UD à l'exclusion du secteur UDL

- L'aménagement, l'extension et/ou le changement de destination des constructions existantes, sous réserve de respecter les conditions cumulatives suivantes :
 - que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics,
 - de ne pas créer de nouveaux logements,

- que la surface de plancher (SPD) créée sur l'unité foncière concernée SDP du bâtiment existant à la date d'approbation de la modification n°5 et n'excède pas 150m² (hors annexe).

– Les constructions annexes et les installations liées aux habitations existantes, à condition :

- dans le cas d'annexes, d'être à usage de garage de véhicules ou de matériels, ou bien être destinés à l'adjonction d'éléments complémentaires de confort ou loisirs, et d'être limitées à une hauteur de 3,5 mètres mesurée à l'égout du toit,

- que la surface de plancher totale des annexes sur l'unité foncière concernée soit inférieure ou égale à 15% de la SDP du bâtiment principal à la date d'approbation de la modification n°5 et n'excède pas 35m², hors piscines.

– Les aménagements nécessaires à la conservation, à la protection, à la gestion ou à la mise en valeur des espaces naturels, des espaces boisés ou des voies d'eau, y compris la création et l'entretien de cheminements piétons-cycles intégrés à l'environnement ;

– Les installations, ouvrages et travaux nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif ;

– Les affouillements et exhaussements de sol aux conditions suivantes :

- d'être nécessaires pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques, à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux,

- ou d'être rendus nécessaires par des travaux hydrauliques ou forestiers.

2. Dans le secteur UDL

– Dans les espaces compris dans les zones de bruit des voies routières, les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hôtel, d'établissements d'enseignement ou de santé sont admises à condition de mettre en œuvre les prescriptions d'isolation acoustique définies par la réglementation en vigueur ;

– Les opérations d'aménagement d'ensemble sont admises à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement définies à la pièce n°3 du dossier de PLU.

– Les constructions et installations à destination d'activités de commerce ou d'activités artisanales sont admises à condition :

- que leur volume et leur aspect soient compatibles avec le caractère des constructions avoisinantes,

- que la surface de plancher totale des constructions affectées aux activités commerciales et/ou artisanales sur le terrain concerné soit inférieure à 150 m²,

- dans le cas d'activités artisanales, quelles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à la limitation ou à la suppression des nuisances soient prises.

– Les constructions à destination d'entrepôt sont admises à condition d'être nécessaires et liées à une activité existante ou créée de manière concomitante, et exercée à titre principal.

– Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition :

- d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,

- de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée

ARTICLE UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Une largeur minimale d'accès de 3,50 mètres est requise.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, comme indiqué dans l'annexe 2 du présent Règlement.
- Les voies susceptibles d'accueillir les véhicules de collecte des déchets sont soumises aux prescriptions suivantes :
 - aménagement d'une aire de demi-tour pour les voies en impasse, quelque soit leur longueur,
 - dimensionnement suffisant, avec rayon de courbure de 9 mètres minimum pour les aires de retournement circulaires ou en T
- La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions de dimensionnement suivantes : largeur minimale d'emprise de 10 m et largeur minimale de chaussée de 5 m.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier, en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies par le PLU.
En cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain concerné et/ou de milieu environnant, il est admis la création de voies en impasse, dont la longueur ne pourra excéder 100 m. Ces voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de service puissent faire aisément demi-tour.

ARTICLE UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas réalisé ou n'est pas prévu, les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires (cf. filières autorisées au Schéma d'Assainissement et dans les annexes sanitaires).

Tout rejet d'eaux usées, traitées ou non traitées, est interdit dans les fossés, q

b) Eaux pluviales

Pour protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration prioritaire des eaux pluviales provenant des sols et des constructions, sur le terrain même de l'opération.

ARTICLE UD 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

1. En UD à l'exclusion du secteur UDL

Toutes extension/construction/réaménagement nécessitant l'installation/extension/modification d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementé dans les autres cas.

2. Dans le secteur UDL :

Pour préserver l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager des quartiers, et permettre l'installation dans de bonnes conditions des dispositifs assainissement autonome, les terrains devront présenter une superficie minimale de 1.500 m² pour être constructibles.

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

1. Constructions neuves ou reconstructions totales

a) En UD à l'exclusion du secteur UDL

Les reconstructions doivent être implantées dans la même emprise que la construction démolie ou respecter les reculs minimaux suivants :

- par rapport à l'axe des routes départementales : 20 mètres,
- par rapport à l'axe des autres voies et par rapport aux limites des autres emprises publiques : 15 mètres
- par rapport à l'emprise de la piste cyclable départementale : 6 mètres.

b) Dans le secteur UDL

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement (ou à défaut la limite d'emprise) des voies, de la piste cyclable départementale et des autres emprises publiques.

Toutefois, dans le cas des terrains situés à l'intersection de la RD5E5, de la VC209 et de la VC210, le recul minimal des constructions est porté à 17 mètres par rapport à l'alignement (ou à défaut la limite d'emprise) de la VC209 et de la VC210.

2. Constructions existantes

L'extension ou l'aménagement d'une construction existante conservée non imposable à l'alinéa 1/ du présent article, sont admis à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

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

1. Constructions neuves et reconstructions totales

a) En UD à l'exclusion du secteur UDL

1) Dispositions générales

Les reconstructions peuvent être implantées :

- soit dans la même emprise que la construction démolie ;
- soit sur une emprise différente mais en respectant un recul minimum de 4 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

2) Dispositions particulières

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les reconstructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 20 mètres par rapport à la crête des berges du cours d'eau.

b) Dans le secteur UDL

1) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales (limites donnant sur les voies, publiques ou privées, et sur les emprises publiques)

Les constructions peuvent être implantées sur une seule des limites séparatives latérales, dans les cas suivants :

- soit la construction à implanter s'adosse à une construction voisine de hauteur similaire,
- soit la construction ou partie de construction à implanter n'excède pas une hauteur totale de 4 mètres dans une bande de 0 et 4 mètres comptée à partir de ces limites latérales.

En cas d'implantation en recul des limites séparatives latérales, la distance de recul sera au moins égale à 4 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

2) Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en recul des limites séparatives postérieures, à condition que la construction ou partie de construction à implanter n'excède pas une hauteur totale de 4 mètres dans une bande de 0 et 4 mètres comptée à partir de ces limites postérieures.

En cas d'implantation en recul des limites séparatives postérieures, la distance de recul sera au moins égale à 4 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

Dans le cas de terrains d'angle, dont les limites séparatives sont toutes à considérer comme latérales, les dispositions de l'alinéa a) ci-dessus s'appliquent.

3) Dispositions particulières

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions sont soumises à un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la crête des berges du dit cours d'eau.

2. Constructions existantes

L'extension d'une construction existante non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article, sont admis à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

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

1. En UD à l'exclusion du secteur UDL

Les annexes et piscines devront s'implanter à proximité immédiate, dans un périmètre maximum de 10 mètres autour de la construction principale et former un ensemble architectural cohérent avec l'habitation existante.

2. Dans le secteur UDL

a) Disposition générale

La distance entre deux constructions non accolées doit être au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout de la plus élevée des deux constructions.

b) Dispositions particulières

– Pour les piscines ou annexes détachées de la construction principale :

- la distance d'implantation entre la piscine ou l'annexe et la construction principale sera au moins égale à 2 mètres,
- la distance d'implantation entre la piscine ou l'annexe et une autre annexe détachée sur la même unité foncière n'est pas réglementée.
- Non réglementé dans le cas de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. En UD à l'exclusion du secteur UDL

Non réglementé (la création de nouveaux logements étant proscrite, seules les extensions ou annexes sont autorisées et réglementées au chapitre UD 2)

2. Dans le secteur UDL

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain est de 35 %

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Conditions de mesure

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse,
- non compris les éléments de superstructures (ventilations, cheminées,...).

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2/ Règle

La hauteur maximale des constructions est de 6,5 mètres et 1 étage sur rez-de-chaussée.

L'aménagement ou l'extension d'une construction existante conservée ne respectant la règle définie aux alinéas précédents, sont admis à condition :

- que la construction projetée n'aggrave pas la non-conformité avec cette même règle,
- dans le cas d'une extension, que celle-ci demeure mesurée par rapport à la construction existante.

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1/ Principes généraux

- Tout projet dans son ensemble doit être homogène, doit présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et doit s'harmoniser avec le contexte bâti et architectural dans lequel il s'inscrit.
- Les travaux de restauration, de modification d'aspect ou d'extension réalisés sur le bâti ancien de type traditionnel devront respecter le caractère architectural originel du bâtiment, notamment :
 - la volumétrie générale du bâti et de sa toiture,
 - la hiérarchie des volumes (corps bâti principal et volumes annexes),
 - le dimensionnement et l'ordonnancement des ouvertures,
 - les matériaux et les couleurs de façades ou de menuiseries utilisés.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de typologies architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction existante.

2/ Implantations

Les constructions s'adapteront au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction seront limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur.

3/ Energies renouvelables

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

4/ Toitures

▪ Formes des toitures

– Toits en pente

Les toitures seront à deux pans minimum. Leur pente sera fonction de matériau de couverture, sans décrochement excessif, avec un minimum de 20 % et un maximum de 40 % sauf :

- pour les petits éléments de toitures, du type tourelles, clochetons, chiens assis, ...,
- pour les constructions de type Arcachonnaise dont la pente de toit pourra être supérieure.

Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé.

– Toits à pente faible ou nulle

Les toitures en terrasse ou à très faible pente sont autorisées à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère ...) vienne masquer les matériaux de couverture,
- et que les éventuels équipements techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) soient intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.

▪ Aspects des matériaux de couverture :

- Les couvertures des toits en pente seront réalisées en tuile de terre cuite naturelle (tuile de Marseille, de Gironde, canal, romane, ou similaire) de couleur rouge, rose ou paille teinte mélangées. Les tuiles de couleur anthracite sont également admises. Les tuiles vernissées bleues, vertes ou blanches sont interdites.

– Autres aspects de matériaux de couverture admis :

- matériaux translucides dans le cas de vérandas, de serres ou de fenêtres de toits,
- matériaux métalliques (tels que zinc, bacs aciers, ...) lorsqu'ils s'inscrivent dans un parti architectural cohérent, ne nuisant pas à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant,
- dispositifs liés aux énergies renouvelables ou permettant des économies d'énergie : panneaux solaires ou photovoltaïques intégrés à la pente de la toiture, ou toiture végétalisée,
- matériaux existants dans le cas de travaux (extension, rénovation, ...) sur une construction existante.

5/ Façades

Les épidermes de façades seront :

- soit d'aspect pierre (matériaux plein ou en placage),
- soit enduits (brut ou peint),
- soit d'aspect bois (naturel ou teinté).

L'utilisation de matériaux d'aspect verre ou métal est admis dans le cadre d'une construction neuve de type contemporain ou de l'aménagement d'une construction existante, à condition que le projet s'intègre en harmonie au paysage environnant.

Les placages d'autres matériaux ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits sont interdits.

Les couleurs en façades autre que le bois d'aspect naturel, et représentant au moins 75 % des surfaces concernées, seront choisies parmi les teintes suivantes : teintes pierre, sable, ocre, blanc cassé.

6/ Constructions annexes

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

Les annexes d'aspect métallique sont interdites.

7/ Clôtures

L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée si celle-ci :

- est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière,
- est de nature à porter atteinte au paysage environnant par son architecture ou l'aspect des matériaux qui la composent,

Prescriptions pour les clôtures sur voie ou emprise publique.

- L'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire.
- Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,60 mètre, qu'il s'agisse de murs pleins, de murs bahut surmontés de grilles, grillages ou d'éléments à claire-voie, ou bien d'autres dispositifs.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Dispositions générales

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

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m², y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.

2. Normes minimales dans le secteur UDL

• Stationnement des véhicules automobiles

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place par logement inférieur à 60 m² de surface de plancher,
- 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,
- 2 places par logement dans les autres cas.

Dans le cas d'opérations d'ensemble à destination d'habitat : 1 place de stationnement banalisée par tranche de 5 lots ou logements, s'ajoutant aux places pour chacun des logements.

Pour les ensembles de logements pour personnes âgées :

- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher pour les 30 premiers logements ou chambres, et 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher pour les logements ou chambres supplémentaires.

Pour les constructions à destination de commerces ou de bureaux (y compris les bâtiments publics) :

- 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher

Pour les constructions à destination d'artisanat :

- 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface de plancher

• Stationnement des deux-roues

Pour les constructions à destination d'habitation

- 0,5 place par logement, avec un minimum d'1 place pour une opération de logement individuel.

Pour les constructions à destination de commerce, d'artisanat, de bureaux :

- 1 place par tranche de 10 salariés.

3. Modalités d'application dans le secteur UDL

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension d'un immeuble existant, la surface à prendre en compte est la surface de plancher créée.
- En cas de changement de destination d'un immeuble, la norme s'applique aux aires de stationnement complémentaires correspondant à la destination nouvelle.
- Les aires de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra satisfaire à tout ou partie de ses obligations :
 - soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- A défaut de pouvoir mettre en œuvre les solutions ci-dessus, le pétitionnaire sera tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, dans les conditions définies au Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. En UD à l'exclusion du secteur UDL

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement devront être plantées. Le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre (arbres de haute tige, arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée. Il est demandé de recourir à des revêtements végétalisés ou poreux pour faciliter l'infiltration diffuse des eaux pluviales.

Pour les plantations d'agrément, il sera privilégié les essences locales notamment :

- arbres : Chêne pédonculé, Châtaignier, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux,

Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime, Chêne tauzin, Chêne vert, Murier

- arbustes : Tamaris, Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun, Potentille, Ciste.

Les alignements de thuyas et de cyprès de Leyland, ainsi que les essences exotiques sont interdits.

2. Dans le secteur UDL

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

– Les espaces libres de toute construction, et non affectés à la circulation ou au stationnement, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

– Dans le cas d'opérations individuelles, les superficies d'espaces verts en pleine terre devront représenter au minimum au moins 20 % de la superficie totale du terrain.

Dans le cas d'opérations d'ensembles d'habitations comportant 5 lots ou logements ou plus, au moins

10 % de la superficie du terrain de l'opération doit être traité en espace vert à usage commun.

– Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement devront être plantées. Le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre (arbres de haute tige, arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) seront adaptés à la superficie de l'aire de stationnement concernée.

– Pour les plantations, il sera privilégié les essences locales notamment :

- arbres : Chêne pédonculé, Châtaignier, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux,

Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime, Chêne tauzin, Chêne vert, Murier

- arbustes : Tamaris, Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine,

Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun, Potentille, Ciste.

Les alignements de thuyas et de cyprès de Leyland, ainsi que les essences exotiques sont interdits.

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

1. En UD à l'exclusion du secteur UDL

Non réglementé.

2. Dans le secteur UDL

Le COS est fixé à 0,1

– Dispositions applicables en US

Le zonage US correspond aux secteurs déjà urbanisés (SDU) de la commune et définis dans le SCOT du SYBARVAL conformément aux dispositions de la loi Littoral.

Le zonage US régit les règles d'urbanisme sur les quartiers de Bas-Vallon et Hougueyra.

Caractère de la zone

Les secteurs US sont destinés à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics. Les nouvelles constructions ne peuvent avoir pour effet de modifier de manière significative le caractère existant du bâti existant du quartier

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions et installations autres que celles visées à l'article US2.

ARTICLE US2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- Les constructions nouvelles à vocation d'habitation (logement ou d'hébergement) ;
- L'extension des constructions existante à vocation d'habitation à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas modifier de manière significative les caractéristiques du bâti existant et sous réserve de ne pas dépasser 30% de la surface du plancher du bâtiment principal avec un maximum de 250m² d'emprise au sol (hors annexe) ;
- Les constructions annexes et les installations liées aux habitations existantes, à condition :
 - dans le cas d'annexes, d'être à usage de garage de véhicules ou de matériels, ou bien être destinés à l'adjonction d'éléments complémentaires de confort ou loisirs, et d'être limitées à une hauteur de 3,5 mètres mesurée à l'égout du toit,
 - que la surface de plancher totale des annexes sur l'unité foncière concernée soit inférieure ou égale à 75 m², hors les piscines.
- Les constructions nouvelles à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que l'extension des constructions existantes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sont admis à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques ;
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux.

ARTICLE US3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

a. Accès

- La création d'accès et ou de bande d'accès/servitude de passage supérieurs à 10 m de long est interdite
- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de

l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire les besoins de protection civile et de la défense contre l'incendie. Une largeur minimale d'accès 3,50 mètres est requise.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale. Le positionnement de l'accès doit permettre d'assurer la meilleure visibilité aux riverains.

b. Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, comme indiqué dans l'annexe 2 du présent Règlement.
- Les voies susceptibles d'accueillir les véhicules de collecte des déchets sont soumises aux prescriptions suivantes :
 - Aménagement d'une aire de demi-tour pour les voies en impasse, quel que soit leur longueur,
 - Dimensionnement suffisant, avec rayon de courbure de 9 mètres minimum pour les aires de retournement circulaires ou en T.
- La création de voies ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions de dimensionnement suivantes :
 - Pour les rues de desserte locale :
 - largeur minimale d'emprise de 8 m dans le cas d'un aménagement de type "plateau partagé",
 - largeur minimale d'emprise de 10 m et largeur minimale de chaussée de 5 m dans le cas d'un aménagement classique (bandes dissociées de chaussée, trottoirs ...etc)
 - Pour les voies de liaisons interquartiers et les voies structurantes de l'espace urbain :
 - largeur minimale d'emprise de 12 m et largeur minimale de chaussée de 5,5 m
 - Dans le cas de voies en sens unique aménagées en "plateau partagé", ou de voies desservant un maximum de 3 logements, ou de voies desservant uniquement des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux :
 - largeur minimale d'emprise de 5 m
 - Pour les autres voies :
 - largeur d'emprise adaptée à l'usage prévu et à la fonction de la voie à l'échelle de l'agglomération ou du quartier concerné (voie de transit, voie de desserte principale, ...)
 - Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier, en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies par le PLU.

En cas d'impossibilité du fait de la configuration du terrain concerné et/ou de milieu environnant, il est admis la création de voies en impasse, dont la longueur ne pourra excéder 100 m. Ces voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de service puissent opérer aisément un demi-tour.

c. Déplacements piétons et cycles

- Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la sécurité et les continuités de déplacements piétons et cycles :
 - soit dans le cadre de l'aménagement des voies,
 - soit par des cheminements spécifiques, lesquels pourront être exigés au regard de l'importance de l'opération et des circulations existantes ou prévues.
-

- Dans tous les cas, ces opérations devront assurer les possibilités de raccordement pour les piétons et/ou cycles, en liaison avec les cheminements existants ou dont la réalisation est prévue, et en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies par le PLU.
- Les largeurs minimales d'emprises à prévoir sont de 3 mètres.

ARTICLE US4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1. Eau potable

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.

2. Assainissement

a. Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas réalisé ou n'est pas prévu, les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires (cf. filières autorisées au Schéma d'Assainissement et dans les annexes sanitaires).

Tout rejet d'eaux usées, traitées ou non traitées, est interdit dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

b. Eaux pluviales

Pour protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration prioritaire des eaux pluviales provenant des sols et des constructions, sur le terrain même de l'opération.

c. Desserte par les autres réseaux

La création, l'extension et les renforcements des réseaux divers de distribution (électriques, téléphoniques, radiodiffusion, télévision, ...) ainsi que les nouveaux raccordements devront être réalisés, obligatoirement, en souterrain.

ARTICLE US5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE US6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

a. Constructions neuves ou reconstructions totales

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport à l'alignement (ou à défaut la limite d'emprise) des voies, de la piste cyclable départementale et des autres emprises publiques.

Dans le cas d'une construction d'une piscine, une seule annexe nécessaire à son fonctionnement pourra être édifée dans la même limite de recul minimal de 4m. L'emprise au sol de l'annexe visée à la phrase précédente ne devra pas dépasser 20m².

b. Constructions existantes

L'extension, le rehaussement ou l'aménagement d'une construction existante conservée non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa a/ du présent article, sont admis à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

ARTICLE US7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

a. Constructions neuves ou reconstructions totales

1) Implantation par rapport aux limites séparatives latérales (limites donnant sur les voies, publiques ou privées, et sur les emprises publiques) :

- Les constructions doivent être implantées en recul des limites latérales.
- La distance de recul sera au moins égale à 5 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

2) Implantation par rapport aux limites séparatives postérieures :

- Les constructions doivent être implantées en recul des limites postérieures.
- La distance de recul sera au moins égale à 5 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

Dans le cas de terrains d'angle, dont les limites séparatives sont toutes à considérer comme latérales, les dispositions de l'alinéa 1) ci-dessus s'appliquent.

3) Dispositions particulières :

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport à la crête des berges du dit cours d'eau.

Les piscines doivent être implantées avec un retrait minimum de 3 mètres des limites latérales et postérieures.

b. Constructions existantes

L'extension, le rehaussement ou l'aménagement d'une construction existante conservée non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article, sont admis à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

c. Annexes

Les annexes peuvent s'implanter sur une ou deux limites latérales ou postérieures. Elles devront respecter une distance de 1m minimum.

ARTICLE US8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. Disposition générale

La distance entre deux constructions non accolées doit être au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout de la plus élevée des deux constructions.

2. Dispositions particulières

Pour les piscines ou annexes détachées de la construction principale la distance d'implantation entre la piscine ou l'annexe et la construction principale n'est pas réglementée

ARTICLE US9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface maximale d'emprise au sol des constructions par rapport à la surface du terrain est de 25%, non compris les annexes qui ne devront pas dépasser en totalité 60 m2 d'emprise au sol.

ARTICLE US10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse,
- non compris les éléments de superstructures (ventilations, cheminées,).

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2. Règle

La hauteur maximale des constructions est de 6,5 mètres et 1 étage sur rez-de-chaussée.

L'aménagement ou l'extension d'une construction existante conservée ne respectant la règle définie à l'alinéa précédent, sont admis à condition :

- que la construction projetée n'aggrave pas la non-conformité avec cette même règle,
- dans le cas d'une extension, que celle-ci demeure mesurée par rapport à la construction existante.

La hauteur maximale des annexes est de 2,5 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE US11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Principes généraux

– Tout projet dans son ensemble doit être homogène, doit présenter une simplicité et doit s'harmoniser avec le contexte bâti et architectural dans lequel il s'inscrit.

– Les travaux de restauration, de modification d'aspect ou d'extension réalisés sur le bâti ancien de type traditionnel devront respecter le caractère architectural originel du bâtiment, notamment :

- la volumétrie générale du bâti et de sa toiture,
- la hiérarchie des volumes (corps bâti principal et volumes annexes),
- le dimensionnement et l'ordonnancement des ouvertures,
- les matériaux et les couleurs de façades ou de menuiseries utilisés.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de typologies architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction existante.

2. Implantations

Les constructions s'adapteront au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction seront limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 cm au-dessus du terrain naturel.

3. Energies renouvelables

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

4. Toitures

- Formes des toitures
 - Toits en pente

Les toitures seront à deux pans minimum. Leur pente sera fonction de matériau de couverture, sans décrochement excessif, avec un minimum de 20 % et un maximum de 40 % sauf :

- pour les petits éléments de toitures, du type tourelles, clochetons, chiens assis,...,
- pour les constructions de type Arcachonnaise dont la pente de toit pourra être supérieure. Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé.

- Toit plat ou à faible pentes

Les toits plats ou à faible pentes sont autorisés pour les annexes, carport, véranda, pergola ou terrasse couverte à condition :

- qu'un dispositif architectural (acrotère...) vient masquer les matériaux de couverture.

- Aspects des matériaux de couverture :
 - Les couvertures des toits en pente seront réalisées en tuile de terre cuite naturelle (tuile de Marseille, de Gironde, canal, romane, ou similaire) de couleur rouge, rose ou paille teintées mélangées. Les tuiles de couleur anthracite sont également admises. Les tuiles vernissées bleues, vertes ou blanches sont interdites.
 - Autres aspects de matériaux de couverture admis :
 - matériaux translucides dans le cas de vérandas, de serres ou de fenêtres de toits,
 - matériaux métalliques (tels que zinc, bacs aciers, ...) lorsqu'ils s'inscrivent dans un parti architectural cohérent, ne nuisant pas à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant,
 - dispositifs liés aux énergies renouvelables ou permettant des économies d'énergie : panneaux solaires ou photovoltaïques intégrés à la pente de la toiture, ou toiture végétalisée,

- matériaux existants dans le cas de travaux (extension, rénovation)
- L'imitation tuiles sera autorisé sur les annexes de 20m² maximum.

5. Façades

Les épidermes de façades seront :

- soit d'aspect pierre (matériaux pleins ou en placage),
- soit enduits (brut ou peint),
- soit d'aspect bois (naturel ou teinté).

L'utilisation de matériaux d'aspect verre ou métal est admis dans le cadre d'une construction neuve de type contemporain ou de l'aménagement d'une construction existante, à condition que le projet s'intègre en harmonie au paysage environnant.

Les placages d'autres matériaux ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits sont interdits.

Les couleurs en façades autre que le bois d'aspect naturel, et représentant au moins 75 % des surfaces concernées, seront choisies parmi les teintes suivantes : teintes pierre, sable, ocre, blanc cassé.

6. Constructions annexes

Les constructions annexes (tels que garage, remise, abri de jardin...) sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

Les annexes d'aspect métallique sont interdites.

7. Clôtures

L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée si celle-ci :

- Est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière,
- Est de nature à porter atteinte au paysage environnant par son architecture ou l'aspect des matériaux qui la composent

Prescriptions pour les clôtures sur voie ou emprise publique,

- L'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire.
- Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,80 mètre, qu'il s'agisse de murs pleins, de murs bahut surmontés de grilles, grillages ou d'éléments à claire-voie, ou bien d'autres dispositifs.
- Les seuls grillages simple torsion ou soudés sont interdits sauf s'ils sont doublés de végétaux.

ARTICLE US12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

1. Dispositions générales

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

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m², y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.

2. Normes minimales

Stationnement des véhicules automobiles :

- Pour les constructions à destination d'habitation :
 - 1 place par logement inférieur à 60 m² de surface de plancher
 - 1 place par logement locatif financé par un prêt aidé de l'Etat,
 - 2 places par logement dans les autres cas.
- Dans le cas d'opérations d'ensemble à destination d'habitat : 1 place de stationnement banalisée par tranche de 5 lots ou logements, s'ajoutant aux places pour chacun des logements.
- Pour les résidences dédiées aux personnes âgées :
 - 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher pour les 30 premiers logements ou chambres, et 1 place par tranche de 140 m² de surface de plancher pour les logements ou chambres supplémentaires.

Stationnement des deux-roues

- Pour les constructions à destination d'habitation
 - 0,5 place par logement, avec un minimum d'1 place pour une opération de logement individuel.

3. Modalités d'application

- La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus sera celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension d'un immeuble existant, la surface à prendre en compte est la surface de plancher créée.
- En cas de changement de destination d'un immeuble, la norme s'applique aux aires de stationnement complémentaires correspondant à la destination nouvelle.
- Les aires de stationnement exigées peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique, non imputable au constructeur, d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire pourra satisfaire à tout ou partie de ses obligations :
 - soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
 - soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

ARTICLE US13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

- Les espaces libres de toute construction, et non affectés à la circulation ou au stationnement de véhicules, doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.
- Dans le cas d'opérations d'ensembles comportant 5 lots ou logements ou plus, au moins 10 % de l'unité foncière de l'opération doit être traité en espace vert à usage commun.
- Dans le cas d'opérations individuelles, en complément de la règle précitée, les superficies d'espaces verts en pleine terre devront représenter au minimum au moins 50% de la superficie totale du terrain.
- Sauf impossibilité technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur ou aménageur, les aires de stationnement devront être plantées. Le volume et le rythme de plantation des végétaux mis en œuvre (arbres de haute tige, arbustes, haies, espèces grimpantes, ...) seront adaptés à la superficie de

l'aire de stationnement concernée. Il est demandé de recourir à des
pour faciliter l'infiltration diffuse des eaux pluviales.

- Pour les plantations, il sera privilégié les essences locales notamment :
 - arbres : Chêne pédonculé, Châtaignier, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime, Chêne tauzin, Chêne vert, Murier
 - arbustes : Tamaris, Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun, Potentille, Ciste.

Les alignements de thuyas et de cyprès de Leyland, ainsi que les essences exotiques sont interdits.

ARTICLE US14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

– Dispositions applicables en N, Nh, Nj, Nv, Ny

Caractère de la zone

La zone N comprend les espaces ruraux, principalement de pinède, qui couvrent la majeure partie du territoire communal.

Elle comprend les secteurs de constructibilité limitée suivants :

- le secteur Nh correspondant aux sites d'habitations isolées existantes,
- le secteur Nj correspondant aux sites d'espaces verts aménagés de quartiers,
- le secteur Nv correspondant au site aménagé d'accueil des gens du voyage,
- le secteur Ny correspondant au site du Centre d'Enfouissement Technique des déchets

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

ARTICLE N 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

a) Dans le zone N, sont admis :

- les constructions et installations à destination d'exploitation forestière, à l'exclusion de toute forme d'habitat et à condition de se situer en dehors des secteurs Nh, Nj, Nt, Nv et Ny,
- les aménagements nécessaires à la conservation, à la protection, à la gestion ou à la mise en valeur des espaces naturels, des espaces boisés ou des voies d'eau, y compris la création et l'entretien de cheminements piétons-cycles intégrés à l'environnement,
- les installations, ouvrages et travaux nécessaires au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements de sol aux conditions suivantes :
 - d'être nécessaires pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques, à condition de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée après travaux,
 - ou d'être rendus nécessaires par des travaux hydrauliques ou forestiers.

b) Dans le secteur Nh, sont admises les occupations et utilisations du sol admises en N ainsi que :

- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes, à condition :
 - que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics,
 - de ne pas créer de nouveaux logements,
 - que la SHON globale sur l'unité foncière concernée soit inférieure ou égale à 150 m².
- Les constructions annexes et les installations liées aux habitations existantes, à condition :
 - dans le cas d'annexes, d'être à usage de garage de véhicules ou de matériels, ou bien être destinés à l'adjonction d'éléments complémentaires de confort ou loisirs, et d'être limitées à une hauteur de 3,5 mètres mesurée à l'égout du toit,
 - que la SHOB totale des annexes sur l'unité foncière concernée soit inférieure ou égale à 75 m², hors les piscines.

c) Dans le secteur Nj, sont admises les occupations et utilisations du sol admises en N ainsi que les aménagements légers, les installations et objets mobiliers de jeux, à condition qu'il ne soit pas porté atteinte au quartier environnant.

d) Dans le secteur Nv, sont admises les occupations et utilisations du sol admises en N ainsi que les locaux à usage sanitaire ou technique, à condition d'être nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage.

e) Dans le secteur Ny, sont admises les occupations et utilisations du sol admises en N ainsi que :

- les constructions, installations, ouvrages et travaux divers nécessaires à l'entretien, à la sécurisation ou à la réhabilitation du site du Centre d'Enfouissement Technique, à condition d'être conformes à la réglementation en vigueur,
- l'installation de panneaux au sol destinés à la production d'énergie photovoltaïque (le plus souvent désignés parcs solaires ou parcs photovoltaïques).

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie. Une largeur minimale d'accès de 3,50 mètres est requise.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
 -
 - Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie, comme indiqué dans l'annexe 2 du présent Règlement.
 - Les voies susceptibles d'accueillir les véhicules de collecte des déchets sont soumises aux prescriptions suivantes :
 - aménagement d'une aire de demi-tour pour les voies en impasse, quelque soit leur longueur,
 - dimensionnement suffisant, avec rayon de courbure de 9 mètres minimum pour les aires de retournement circulaires ou en T
- Les caractéristiques de ces voies doivent permettre la circulation des engins de lutte contre l'incendie (cf. annexe 2 du présent Règlement).

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable

Toute construction d'habitation ou d'activité, et de manière générale tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos ou l'agrément, doit être alimenté en eau sous pression, par raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas réalisé ou n'est pas prévu, les constructions et installations nouvelles doivent être dotées d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires (cf. filières autorisées au Schéma d'Assainissement et dans les annexes sanitaires).

Tout rejet d'eaux usées, traitées ou non traitées, est interdit dans les fossés, cours d'eaux et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

Pour protéger la qualité du milieu récepteur et ne pas surcharger les réseaux hydrauliques existants, les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent une infiltration prioritaire des eaux pluviales provenant des sols et des constructions, sur le terrain même de l'opération.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain.

Non réglementé dans les autres cas.

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

1/ Constructions neuves ou reconstructions totales

Les constructions doivent respecter les reculs minimaux suivants:

- par rapport à l'axe de la voie de contournement (dite "voie de lisière") : 100 mètres
- par rapport à l'axe des routes départementales :
 - . dans les secteurs Nh et Nv : 20 mètres,
 - . dans le reste de la zone : 35 mètres
- par rapport à l'axe des autres voies et par rapport aux limites des autres emprises publiques :
 - . dans les secteurs Nj et Nv : non réglementé,
 - . dans le reste de la zone : 15 mètres
- par rapport à l'emprise de la piste cyclable départementale : 6 mètres

2/ Constructions existantes

L'extension ou l'aménagement d'une construction existante conservée non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article, sont admis à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

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

1/ Constructions neuves et reconstructions totales

a) Dispositions générales :

Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur une seule limite séparative,
- soit en recul par rapport aux limites séparatives.

En cas d'implantation en recul des limites séparatives, la distance de recul sera au moins égale à 4 mètres. Les débordements de toiture jusqu'à 1 mètre seront admis dans ce recul.

b) Dispositions particulières :

Lorsque la limite séparative jouxte un cours d'eau non domanial, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 20 mètres par rapport à la crête des berges du cours d'eau.

Sauf en Nj et Nh, lorsque la limite séparative jouxte des terrains classés dans une zone U ou AU du PLU, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à la limite séparative concernée.

2/ Constructions existantes

L'extension d'une construction existante non implantée selon les dispositions prévues à l'alinéa 1/ du présent article, sont admis à condition que l'implantation projetée n'aggrave pas la non-conformité avec ces mêmes dispositions.

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

Dans le secteur Nh uniquement, les piscines et les annexes détachées de la construction principale devront être implantées à une distance au moins égale à 2 mètres par rapport à la construction principale.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1/ Conditions de mesure

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau du sol (niveau du sol existant avant travaux ou le cas échéant niveau du trottoir) :

- soit à l'égout ou à la corniche si celle-ci est plus élevée, pour les toits en pente,
- soit à l'acrotère pour un toit terrasse,
- non compris les éléments de superstructures (ventilations, cheminées,...).

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2/ Règle

La hauteur maximale des constructions est de 6,5 mètres.

Cette hauteur maximale pourra être dépassée en cas de nécessités techniques liées à l'activité sylvicole, ou bien liées au fonctionnement des réseaux publics ou d'intérêt collectif.

L'aménagement ou l'extension d'une construction existante conservée ne respectant la règle définie aux alinéas précédents, sont admis à condition :

- que la construction projetée n'aggrave pas la non-conformité avec cette même règle,
- dans le cas d'une extension, que celle-ci demeure mesurée par rapport à la construction existante.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1/ Principes généraux

- Tout projet dans son ensemble doit être homogène, doit présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, et doit s'harmoniser avec le contexte bâti et architectural dans lequel il s'inscrit.
- Les travaux de restauration, de modification d'aspect ou d'extension réalisés sur le bâti ancien de type traditionnel devront respecter le caractère architectural originel du bâtiment, notamment :
 - la volumétrie générale du bâti et de sa toiture,
 - la hiérarchie des volumes (corps bâti principal et volumes annexes),
 - le dimensionnement et l'ordonnancement des ouvertures,
 - les matériaux et les couleurs de façades ou de menuiseries utilisés.

Ce principe n'exclut pas la possibilité de mise en œuvre de typologies architecturales et de matériaux contemporains, dès lors que leur aspect s'harmonise avec la construction existante.

2/ Implantations

Les constructions s'adapteront au terrain naturel ou urbain existant et non l'inverse.

Les apports de terre destinés à aplanir le terrain voué à la construction seront limités à 30 centimètres sur leur plus grande épaisseur. Le niveau des rez-de-chaussée ne devra pas excéder 30 cm au dessus du terrain naturel.

3/ Energies renouvelables

L'installation de dispositifs techniques permettant la production d'énergies renouvelables est autorisée sous réserve que leur positionnement et l'aspect des matériaux utilisés ne portent pas atteinte aux caractères de la construction et des lieux avoisinants.

4/ Toitures

Les toitures seront à deux pans minimum. Leur pente sera fonction de matériau de couverture, sans décrochement excessif, avec un minimum de 20 % et un maximum de 40 % sauf pour les petits éléments de toitures, du type tourelles, clochetons, chiens assis,..., Un débord de toit de 0,50 mètre minimum (gouttière non comprise) est imposé.

Les couvertures des toits en pente seront réalisées en tuile de terre cuite naturelle (tuile de Marseille, de Gironde, canal, romane, ou similaire) de couleur rouge, rose ou paille teinte mélangées.

Autres aspects de matériaux de couverture admis :

- matériaux translucides dans le cas de vérandas, de serres ou de fenêtres de toits,
- matériaux métalliques (tels que zinc, bacs aciers, ...) lorsqu'ils s'inscrivent dans un parti architectural cohérent, ne nuisant pas à l'homogénéité d'aspect du paysage urbain environnant,
- dispositifs liés aux énergies renouvelables ou permettant des économies d'énergie : panneaux solaires ou photovoltaïques intégrés à la pente de la toiture, ou toiture végétalisée,
- matériaux existants dans le cas de travaux (extension, rénovation, ...) sur une construction existante.

5/ Façades

▪ En Nh, Nv et Ny

Les épidermes de façades seront :

- soit d'aspect pierre (matériaux plein ou en placage),
- soit enduits (brut ou peint),
- soit d'aspect bois (naturel ou teinté).

L'utilisation de matériaux d'aspect verre ou métal est admis dans le cadre d'une construction neuve de type contemporain ou de l'aménagement d'une construction existante, à condition que le projet s'intègre en harmonie au paysage environnant.

▪ En N, Nj :

Les épidermes de façades devront être composés en tout ou partie d'éléments d'aspect bois naturel ou teinté.

Les autres parties de façades seront enduites (d'aspect brut ou peint). L'utilisation à titre secondaire d'autres matériaux en façade, d'aspect pierre, verre ou métal, est admis s'ils sont de qualité suffisante pour rester apparents et s'ils s'intègrent en harmonie au paysage environnant.

▪ Dans l'ensemble de la zone :

Les placages d'autres matériaux ainsi que l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être revêtus ou enduits sont interdits.

Les couleurs en façades autre que le bois d'aspect naturel, et représentant au moins 75 % des surfaces concernées, seront choisies parmi les teintes suivantes : teintes pierre, sable, ocre, blanc cassé.

6/ Constructions annexes

Les constructions annexes sont soumises aux mêmes dispositions que les constructions principales.

7/ Clôtures

L'autorisation de clôture pourra être assortie de prescriptions particulières ou refusée dès lors que celle-ci :

- est située à l'intersection de voies ou dans une courbe, pour des motifs de sécurité routière,
- est de nature à porter atteinte au paysage environnant par son architecture ou l'aspect des matériaux qui la composent.

Prescriptions pour les clôtures sur voie ou emprise publique,

- L'implantation d'une clôture devra respecter l'alignement de la voie, lequel est à solliciter par le pétitionnaire auprès du service gestionnaire.
- Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,60 mètre, qu'il s'agisse de murs pleins, de murs bahut surmontés de grilles, grillages ou d'éléments à claire-voie, ou bien d'autres dispositifs.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est d'environ 25 m², y compris les accès et dégagements.

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un deux-roues est d'environ 1,5 m², espace de manœuvre compris.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Rappel : les espaces boisés classés délimités au document graphique de zonage, sont soumis aux dispositions correspondantes du Code de l'urbanisme.

Pour les plantations d'agrément, il sera privilégié les essences locales notamment :

- arbres : Chêne pédonculé, Châtaignier, Charme commun, Frêne commun, Aulne glutineux, Tremble, Saule blanc et marsault, Peuplier, Bouleau blanc, Pin maritime, Chêne tauzin, Chêne vert, Murier
- arbustes : Tamaris, Cornouiller sanguin, Noisetier, Prunellier, Sureau commun, Aubépine, Églantier, Houx, Petit houx, Genêt à balais, Ajonc commun, Potentille, Ciste.

Les alignements de thuyas et de cyprès de Leyland, ainsi que les essences exotiques sont interdits.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Envoyé en préfecture le 26/09/2025

Reçu en préfecture le 26/09/2025

Publié le



ID : 033-213300197-20250925-DL2025UR09007C-DE

ANNEXES DU REGLEMENT D'URBANISME

Annexe 1 :
Rappel concernant les textes applicables
pour certaines occupations et utilisations du sol
(définis à la date d'approbation du PLU)

- 1- Les clôtures : articles R.421-12 du Code de l'Urbanisme
- 2- Les démolitions : articles L.451-1 et suivants et R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 3- Les coupes et abattages d'arbres : article R.130-1 du Code de l'Urbanisme
- 4- Les défrichements : article R.311-1 et suivants du Code Forestier
- 5- Les lotissements : articles L.442-1 et suivants et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 6- Les installations classées : loi du 19 juillet 1976
- 7- Les terrains de campings, parcs résidentiels de loisirs et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique : articles L.443-1 et suivants et R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 8- Les habitations légères de loisirs, l'installation des résidences mobiles de loisirs, le stationnement des caravanes et la pratique du camping : articles R.111-31 à R.111.46 du Code de l'Urbanisme

Annexe 2 : Dimensionnement des voies "engins" et des aires de retournement en vue de leur utilisation par les engins de secours et de lutte contre l'incendie

La voie engin est une voie dont la chaussée répond aux caractéristiques suivantes quel que soit le sens de la circulation suivant lequel elle est abordée à partir de la voie publique :

Largeur utilisable : 3 mètres, bandes réservées au stationnement exclues

Force portante calculée pour un véhicule de 160 kilo newtons s (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres au minimum)

Résistance au poinçonnement : 80 N/com² sur une surface minimale de 0,20 m²

Rayon intérieur minimum de braquage : 11 mètres

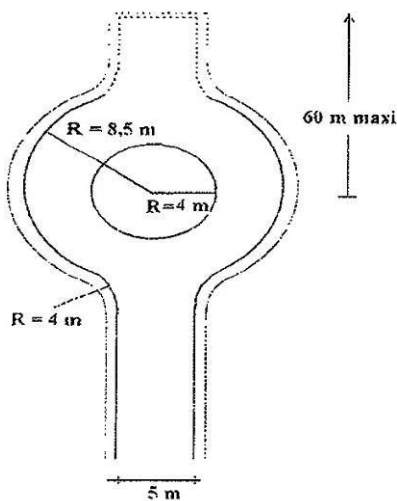
Sur-largeur : $S = 15/R$ dans les virages de rayon inférieur à 50 mètres (S et R exprimés en mètres)

Hauteur libre de passage : 3,50 mètres

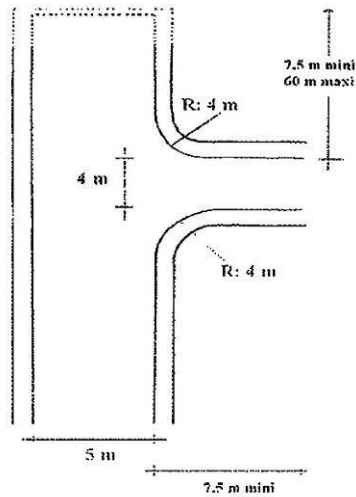
Pente inférieure à 15 %

En dehors de toute réglementation particulière (ERP, habitat collectif, installations classées, ...), les engins de lutte contre l'incendie doivent pouvoir s'approcher à moins de 60 m des constructions

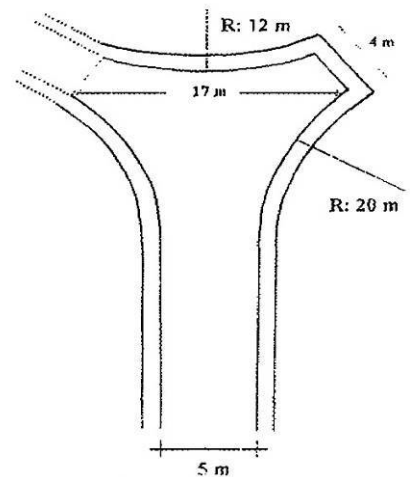
Voies en impasse : Lorsque la voie est en cul-de-sac de plus de 60 mètres, celle-ci devra permettre le croisement des engins en ayant une largeur utilisable de 5 mètres et permettre leur demi-tour par la mise en place de l'une des solutions ci-après



Raquette circulaire



Raquette en T



Raquette en Y

Lorsque le cul-de-sac de plus de 60 mètres ne desserte qu'un seul logement, sa largeur minimale sera de 3 mètres et le demi-tour pourra être aménagé sur la parcelle.

Annexe 3 :**Rappel des dispositions de l'article R.146-2 du Code de l'Urbanisme**
(dispositions existantes à la date d'approbation du PLU et s'appliquant en zone NLR)

En application du deuxième alinéa de l'article L. 146-6, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à cet article, après enquête publique dans les cas prévus par les articles R.123-1 à R.123-33 du code de l'environnement, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
 - dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Annexe 4 : **Rappel des définitions et réglementations générales** **applicables au camping, au caravanage et aux résidences mobiles de loisirs** *(dispositions existantes à la date d'approbation du PLU)*

1/ Les terrains de camping et de caravanage (articles R.421-19 et R.421-23)

Au titre de l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés de la délivrance d'un Permis d'aménager :

- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- Le réaménagement d'un terrain de camping existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;

Au titre de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, doivent être précédés d'une Déclaration préalable :

- L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- L'installation, en dehors des terrains de camping, d'une caravane autre qu'une résidence mobile constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;

2/ Le camping sous tente pratiqué isolément (articles R.111-41 à R.111-43)

A- Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées ci-dessous, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire.

B- Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

- Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;
- Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions qu'au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine et dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager instituées en application de l'article L. 642-1 du même code ;
- Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

C- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite

- dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu,
- lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire pris après avis de la commission départementale d'action touristique.

3/ Les caravanes et leur installation (articles R.111-37 à R.111-40)

A- Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

B- L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 (*cf. paragraphe B page précédente*)
- Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier.

C- L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-43 (*cf. paragraphe C page précédente*).

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.

Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

D- Les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

- Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
- Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

4/ Les résidences mobiles de Loisirs (articles R.111-33 à R.111-36)

A- Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs (*communément appelés mobil-homes*), les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

B- Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- Dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R. 111-32, à l'exception des terrains créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;
- Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme ;
- Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

C- Les résidences mobiles de loisirs peuvent en outre être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23.

D- Sur décision préfectorale, et par dérogation aux articles précédents, les résidences mobiles de loisirs peuvent, à titre temporaire, être installées dans tout autre terrain afin de permettre le relogement provisoire des personnes victimes d'une catastrophe naturelle ou technologique.

5/ Normes générales relatives à l'aménagement des terrains de camping (articles A.111-7 et A.111-8)

Les aménagements et installations des terrains de camping doivent prévoir des mesures appropriées à l'environnement et au site, à ses caractéristiques climatiques et topographiques pour :

1° Limitier l'impact visuel depuis l'extérieur :

- des hébergements tels que tentes, habitations légères de loisirs au sens de l'article R. 111-31, résidences mobiles de loisirs au sens de l'article R. 111-33, caravanes au sens de l'article R. 111-37 ;
- des aménagements autres que les bâtiments installés sur le périmètre de l'établissement,
... au moyen de haies arbustives, de bandes boisées, de talus, de matériaux naturels, de constructions ou de tout autre moyen permettant d'y parvenir.

Ces mesures tiennent compte des caractéristiques de la végétation locale, et doivent aboutir, en période estivale, et lorsque la végétation est arrivée à maturité, à ce que les façades des caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs ne représentent pas plus d'un tiers de ce qui est visible depuis l'extérieur du terrain.

Si des contraintes environnementales, topographiques ou architecturales ne permettent pas de respecter cette limitation, le permis d'aménager peut exceptionnellement accorder une dérogation, à condition d'imposer des prescriptions particulières, notamment en ce qui concerne les teintes des façades et des toits.

2° Répartir les emplacements ou groupes d'emplacements au sein d'une trame paysagère, en évitant notamment tout alignement excessif des hébergements tels que caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs sur le périmètre du camping et visibles de l'extérieur.

3° Limitier l'occupation maximale des hébergements tels que tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs, auvents et terrasses amovibles exclus, à 30 % de la surface totale de l'emplacement qui leur est affecté.

4° Assurer l'insertion des équipements et des bâtiments par une homogénéité de mobilier urbain, de couleur, de matériaux naturels ou par tout autre moyen.

5° Organiser les circulations à l'intérieur du terrain dans le respect de son environnement, des impératifs de sécurité et de la mobilité des installations, par des voies d'un gabarit suffisant, des parkings intégrés au site, une signalétique et un éclairage homogènes et appropriés.

Annexe 5 : Définitions de termes utilisées dans le Règlement

ACCES ET VOIES

Accès :

Sont considérés comme accès, les passages non ouverts à la circulation publique qui permettent la liaison automobile entre un terrain et la voie ou le cas échéant l'emprise publique qui le dessert. L'accès peut donc être, selon le cas, un linéaire de façade du terrain (portail) ou de construction (porche), ou bien un espace de circulation (bande de terrain, servitude de passage).

Voie :

Constitue une voie pour l'application du présent règlement, tout passage disposant des aménagements nécessaires à la circulation des véhicules, sans distinction de son régime de propriété.

Est considéré comme une voie, tout passage qui dessert :

- 5 logements ou plus en zones UA, UB (y compris le secteur UBa) et 1AU,
- 3 logements ou plus dans les zones UC, UD (y compris Uda) et le secteur 1AUa.

Les dispositions d'implantation des constructions, définies aux articles 6 du présent règlement, s'appliquent à l'ensemble de ces voies, dès lors qu'elles sont ouvertes à la circulation générale.

Pour que ces dispositions ne s'appliquent pas à une voie (considérée alors comme "non ouverte à la circulation générale"), il faut que son accès soit à la fois :

- signalé comme étant privé et réservé,
- contrôlé à l'entrée comme à la sortie (barrière, porte télécommandée,...).

Sont exclus de cette définition de voie, "les chemins piétonniers" ainsi que "les chemins ou pistes cyclables".

ACROTERE

Muret en parti sommitale de la façade, situé au dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

AFFOUILLEMENT - EXHAUSSEMENT DES SOLS

Les affouillements et exhaussements de sols peuvent être des tranchées, bassins ou étangs, travaux de remblaiement ou déblaiement liés à la réalisation de voies ...

Le Code de l'Urbanisme définit quels sont les affouillements et exhaussements de sols soumis soit à déclaration, soit à autorisation, selon leur superficies et leur profondeur ou hauteur.

AIRES DE STATIONNEMENT

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis d'aménager. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite (constituée par un plan vertical) entre ce qui est fonds privé et ce qui est (ou sera) domaine public.

Cet alignement sert de référence pour déterminer par rapport aux voies, l'implantation des constructions qui seront donc édifiées soit "à l'alignement" soit "en retrait par rapport à l'alignement".

ATTIQUE

Etage supérieur d'un bâtiment construit en retrait par rapport au mur de façade.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable prévue au Code de l'Urbanisme (cf. article 5 C/ des Dispositions Générales du Règlement).

Se clore est un droit, mais la commune peut imposer des prescriptions pour des motifs d'urbanisme et d'aspect architectural (cf. articles 11 du Règlement).

COMMERCES ET SERVICES ASSIMILES

Dans le cadre des dispositions prévues à l'article 1 de la zone UA, destinées à protéger les fonctions commerciales et de services de proximité dans le centre-ville, sont considérés comme "*commerces et services assimilés*" :

- les locaux où s'exercent une activité immatriculée au registre du commerce et des sociétés (commerces divers, bars, restaurants...),
- les locaux affectés aux services publics ou d'intérêt collectif.

CONSTRUCTION ANNEXE (OU "ANNEXE"):

Sont considérées comme constructions annexes (ou plus simplement « annexes ») dans le présent règlement, les constructions dont la fonction est complémentaire et liée à une occupation principale (pouvant être habitat, commerce, artisanat, ...) située sur la même unité foncière.

Les annexes peuvent être attenantes ou non attenantes aux constructions principales.

Il pourra s'agir de garages, abris de jardin, pool-house, débarras, réserves, ...

Il est rappelé qu'au sens du Code de l'Urbanisme, les piscines sont à considérer comme des constructions. La réalisation d'une piscine doit donc suivre les règles édictées par le PLU pour ces dernières.

LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET LEURS MODIFICATIONS

Aménagement d'une construction :

Tous travaux intérieurs (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Changement de destination d'une construction

Le changement de destination consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés.

Un changement de destination contraire à la vocation de la zone (article 1 et 2) est interdit.

Extension d'une construction

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation.

CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS ET OUVRAGES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES RESEAUX PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Il s'agit de l'ensemble des aménagements qui permettent d'assurer à la population résidente et aux activités, les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit notamment :

- des équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol),
- des équipements de superstructures (bâtiments à usage collectif, d'intérêt général), notamment hospitaliers, sanitaires, sociaux, d'enseignement et enfance, culturels, sportifs, de défense et sécurité, les services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux.

DEBORD ET EGOUT DE TOITURE

Le débord est la partie de la toiture en saillie par rapport au plan de la façade.

L'égout constitue la limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie. La ligne d'égout correspond, dans la plupart des cas, à la partie basse d'une gouttière ou d'un chéneau.

EAUX PLUVIALES ET EAUX DE RUISSELLEMENT

Les eaux pluviales sont les eaux issues des précipitations atmosphériques (eaux de pluie) après qu'elles aient touché un sol ou une surface (naturels, aménagés ou construits) susceptibles de les intercepter ou de les récupérer.

Les eaux de ruissellement sont les eaux issues des sols imperméabilisés et des constructions (, voies de circulation, aires de stationnement, toitures ou terrasses ...), qui interdisent ou limitent la percolation naturelle des eaux pluviales.

EMPRISE AU SOL D'UNE CONSTRUCTION

Il s'agit de la surface de terrain occupée par une construction.

Le pourcentage maximal d'emprise au sol prescrit, le cas échéant, aux articles 9 du Règlement correspond à la somme des surfaces hors œuvre brute, construites ou à construire en rez-de-chaussée, après déduction des surfaces non closes telles que terrasses, auvents, appentis, espaces de circulations, divisée par la superficie du terrain définie dans la demande de permis d'aménager.

EMPRISES PUBLIQUES

Au sens du Règlement du PLU, en particulier des articles 6 des différentes zones, la notion d'emprise publique recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies, mais qui donnent accès aux terrains riverains.

Constituent ainsi des emprises publiques : les places, les espaces piétonniers, les chemins publics non ouverts à la circulation, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics, ...

IMPASSE

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

LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives sont les limites du terrain mitoyennes avec une autre propriété. On distingue :

- les limites séparatives latérales : ce sont les limites du terrain qui aboutissent à une voie ou une emprise publique. Elles ont un contact en un point avec la limite bordant une voie ou d'une emprise publique.
- les limites séparatives postérieures ou de fond de terrain : ce sont les limites d'un terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique. Elles se situent généralement à l'opposé des limites bordant les voies.

PLATE-FORME D'UNE VOIE :

La plate forme se compose de la chaussée, des trottoirs ou accotements et le cas échéant des espaces dédiés à la circulation des cycles.

S.H.O.B. ET S.H.O.N

Le calcul de la surface de plancher Hors Oeuvre Brute (S.H.O.B.) et de la surface de plancher Hors Oeuvre Nette d'une construction (S.H.O.N.) est précisé à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée,
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules,
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de planchers des serres de production, des locaux destinés à abriter des récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation,
- e) d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

UNITE FONCIERE OU PROPRIETE FONCIERE

Désignent l'ensemble des parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Ainsi, dès lors qu'une propriété foncière est traversée par une voie ou un cours d'eau n'appartenant pas au propriétaire, elle est constituée de plusieurs unités foncières ou terrains.

Annexe 6 : Liste indicative d'espèces végétales locales

Arbres locaux à privilégier :

Chêne pédoncule, tauzin, liège, vert; charme commun; pin maritime; pin franc; tremble; bouleau blanc; tilleul; aulne glutineux; frêne commun; saule blanc et marsault; peuplier; sorbier; poirier; pommier sauvage; pêcher; cerisier; prunier; mûrier...

Arbustes et plantes locaux :

Noisetier; prunellier; sureau commun; houx et petit houx; arbousier; laurier sauce; néflier; cognassier; sureau; bourdaine; cornouiller sanguin; aubépine; figuier; genêt à balais; bruyère cendrée; callune; ajonc commun; potentille; ciste...