



SAINT JEAN D'ILLAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°4 Règlement d'urbanisme

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en
date du 25 juin 2026
approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Maire

Édouard QUINTANO

SAINT JEAN D'ILLAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°4.1

Règlement d'urbanisme : pièces écrites

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en
date du 25 juin 2026
approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Maire

Édouard QUINTANO

An aerial photograph of the town of Saint Jean d'Ilac, showing a dense residential area with many houses and green spaces. The town is surrounded by forests.

SAINT JEAN D'ILLAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°4.1

Règlement d'urbanisme : pièces écrites

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date
du 25 juin 2026
approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Maire

Édouard QUINTANO

SAINT JEAN D'ILLAC



PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°4.1.0

Règlement d'urbanisme : pièce écrite

SOMMAIRE

Dispositions générales.....	7
Dispositions applicables à la zone UZ.....	20
Dispositions applicables à la zone UA	46
Dispositions applicables à la zone UB.....	75
Dispositions applicables à la zone UC.....	105
Dispositions applicables à la zone UL	133
Dispositions applicables à la zone UE.....	158
Dispositions applicables à la zone UX.....	181
Dispositions applicables à la zone 1AU	208
Dispositions applicables à la zone 1AUX	238
Dispositions applicables à la zone 2AU	265
Dispositions applicables à la zone A	276
Dispositions applicables à la zone N.....	299
Dispositions applicables à la zone NP	323
ANNEXES	341
Lexique	343
Palette des essences végétales.....	359

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme (PLU) est établi en vertu des articles R.151-1 à R.151-4 du Code de l'Urbanisme, conformément aux dispositions de l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme qui dispose que le règlement fixe en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101 à L.101-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire terrestre et maritime de la commune de **Saint-Jean-d'illac**.

ARTICLE 2 – EFFETS DU REGLEMENT

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3 du Code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements, exhaussements des sols et ouverture d'installations classées. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation que le Plan Local d'Urbanisme définit dans certains secteurs.

Le Plan Local d'Urbanisme est également opposable à toute occupation ou utilisation du sol même si celle-ci n'est pas soumise à autorisation ou déclaration à l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

3.1. Règlement National d'Urbanisme (RNU)

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent au règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal :

Article R.111-2 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-3 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R.111-4 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-26 :

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R.181-43 du code de l'environnement.

Article R.111-27 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions des articles L.111-6 et suivants issus de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement continuent également à s'appliquer sur les parties non urbanisées du territoire de la commune :

Article L.111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L.141-19.

Article L.111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article L.111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article L.111-16

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable

peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

3.2. Autres législations

En outre, les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques suivantes qui demeurent applicables sur tout ou partie du territoire communal :

- Les **servitudes d'utilité publique** prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal et annexées au présent PLU (liste et plan).
- Le **Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'Inondation** (PPRI) « commune de Saint-Jean-d'Ilac » approuvé le 22 février 2022 et annexé au présent PLU (règlement et plan de délimitation des zones).
- Le **Plan de Prévention du Risques Incendie de Forêt** (PPRIF) « commune de Saint-Jean-d'Ilac » approuvé le 19 août 2010, en **cours de révision** et annexé au présent PLU (règlement et plan de délimitation des zones).
- Le **Plan de Prévention des Risques technologiques** (PPRT) du Centre d'Essais des Missiles (DGA EM) approuvé le 13 mai 2013 et annexé au présent PLU (règlement et plan de délimitation des zones).
- Le **Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Bordeaux-Mérignac** approuvé le 22 décembre 2004 et annexé au présent PLU (règlement et plan de délimitation des zones).
- L'arrêté préfectoral du 2 juin 2016, annexés au présent PLU pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, **portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Gironde.**

3.3. Prise en compte de périmètres réglementaires spécifiques

Le territoire communal est également concerné par un certain nombre de périmètres réglementaires reportés pour information en annexe, à savoir :

Périmètre de préemption urbain et périmètre de préemption urbain renforcé

En application de l'article L. 211-1 du Code de l'urbanisme, et par délibération du Conseil municipal du 19 juin 2007, la commune a mis en place le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (zones U) et à urbaniser (zones AU) du territoire lui permettant d'acquérir prioritairement les biens immobiliers en cours d'aliénation.

Périmètre de préemption commerciale

En application de articles L. 214-1 et suivants ainsi que R. 214-1 et R. 214-2 du Code de l'urbanisme, un droit de préemption commerciale a été institué par délibération du Conseil municipal en date du 21 juin 2016 (délibération 2016-36), amendée en date du 23 juillet 2020 (délibération 2020-07-08), complétée en date du 17 mars 2022 (délibération 2022-03-28).

ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

4.1. Zones Urbaines

Les zones urbaines « U » (article R.151-18 du Code de l'Urbanisme), correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- La zone UZ + secteur UZa.
- La zone UA.
- La zone UB + secteur UBh.
- La zone UC.
- La zone UE + secteurs UEa et UEz.
- La zone UL.
- La zone UX + secteurs UXc et UXt.

4.2. Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser « AU » (article R.151-20 du Code de l'Urbanisme) correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

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

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- La zone 1AU (secteurs 1AUa et 1AUc).
- La zone 1AUX.
- La zone 2AU.

4.3. Zones agricoles

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

Peuvent être autorisées, en zone A les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, le changement de destination de bâtiments dûment identifiés et l'extension bâtiments d'habitation existants ainsi, qu'à titre exceptionnel, des constructions nouvelles dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dûment délimités.

La **zone A** est la zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du présent règlement.

4.4. Zones naturelles et forestières

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

Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

- La zone N. Outre la zone N proprement dite, celle-ci accueille les secteurs suivants :
 - Le secteur Nca,
 - Le secteur Ngv.
 - Le secteur N^l,
 - Le secteur Nm.
- La zone NP.

4.5. Autres dispositions figurant sur la pièce graphique du règlement

Le plan de zonage fait aussi apparaître :

- Les terrains classés comme **Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer**, soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 et R.113-1 et R.113-2 du Code de l'Urbanisme. Ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, mais aussi à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements. Le régime des Espaces Boisés Classés vise à pérenniser l'affectation boisée du sol. Il interdit donc les défrichements. L'exploitation forestière normale ou l'abattage nécessaire d'arbres peuvent en revanche être autorisés, sous réserve de replantation.
- Les terrains classés comme **espaces paysagers à protéger (EPP)** ou **espaces verts protégés (EVP)** en application des articles L.151-23 ou L.151-19 du Code de l'Urbanisme, assurant une protection des espaces présentant une sensibilité écologique particulière ou un intérêt paysager d'ordre culturel ou historique. Ce classement autorise les aménagements et installations légères ne remettant pas en cause le caractère boisé des espaces concernés. Ainsi, certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont considérés comme partie intégrante de l'espace à protéger s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).
- Le **patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural** au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Des prescriptions particulières s'attachent à ces éléments de patrimoine, afin de protéger les éléments contribuant à l'identité architecturale des bâtiments considérés (notamment les façades, les toitures, les ferronneries et menuiseries, les extensions et annexes, les clôtures et haies et jardins de façade). En outre, chacune des constructions retenues fait l'objet d'une fiche permettant de préciser leurs caractéristiques patrimoniales.
- Des **alignements commerciaux**, le long des axes identifiés au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.
- Les **emplacements réservés** définis à l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme pour les voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts. Ce sont des terrains que le P.L.U. affecte à la création de voies et ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts, ou d'opérations pour réaliser des programmes de logement, dans le respect des objectifs de mixité sociale¹ et qui, en attendant d'être acquis par la collectivité, sont rendus inconstructibles. Le bénéficiaire de la réservation peut recourir à la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, si l'acquisition à l'amiable se révèle impossible. Le propriétaire peut, dès l'opposabilité du PLU, mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquiescer le terrain.

¹ Notons toutefois que, conformément à l'article R.151-38 du Code de l'Urbanisme, cette dernière disposition n'est utilisable que dans les zones urbaines.

- Les **secteurs de mixité sociale** définis à l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme dans lesquels le règlement définit la nature et la part des catégories de logements dans les programmes de logements à réaliser.
- Les **marges de recul graphiques** en application des articles L.151-17 et L.151-18 du Code de l'urbanisme, faisant apparaître graphiquement sur le plan, là où cela est apparu nécessaire, les conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative à respecter par les constructions en complément des dispositions écrites du présent règlement.

ARTICLE 5 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Les destinations et sous-destinations de constructions sont définies par les articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme et précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016¹ sont les suivantes.

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R.151-29)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Constructions destinées au logement : • du matériel • des animaux • des récoltes • de l'exploitant
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage : • de bois • de véhicules • de machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	Logement	Constructions destinées au : • logement principal • logement secondaire • logement occasionnel des ménages Il s'agit notamment des maisons individuelles et immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service notamment : • les maisons de retraite • les résidences universitaires • les foyers de travailleurs • les résidences autonomie
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle Constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle dont la surface de vente est supérieure ou égale à 300 m ²

¹ Modifiée en 2020 (arrêté du 31 janvier 2020) et 2023 (arrêté du 22 mars 2023) pour ajouter de nouvelles sous-destinations.

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R.151-29)
Commerce et activité de service	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Établissement de spectacles cinématographiques au sens de l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Elles peuvent être fermées au public ou ne recevoir qu'un accueil limité du public. Il s'agit notamment de constructions. • de l'État • de collectivités territoriales • de leurs groupements • des autres personnes morales investies d'une mission de service public
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle et notamment : • nécessaires au fonctionnement des services publics • conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains • concourant à la production d'énergie
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à : • l'enseignement • la petite enfance • hospitaliers • accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
	Salles d'art et de spectacle	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive et notamment : • les stades • les gymnases • les piscines ouvertes au public
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif n'entrant dans aucune autre sous-destination. Elle comprend notamment : • les lieux de culte • les salles polyvalentes • les aires d'accueil des gens du voyage
	Industrie	Constructions destinées à : • l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire • l'activité industrielle du secteur secondaire • constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie La sous-destination recouvre notamment les activités de production, construction, réparation, susceptibles de générer des nuisances.

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016 (R.151-29)
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Construction destinée à la préparation de repas commandés par voie télématique.

ARTICLE 6 – APPLICATION DU REGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité - ou tout au moins de ne pas aggraver la non-conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard (article R.111-18 du Code de l'Urbanisme).

(Cf. arrêts du Conseil d'État : arrêt « Sekler » n°79530 du 27 mai 1988, arrêt « Cardon » n°182508 du 3 mai 2002 et arrêt « Triadou » n°387794 du 1^{er} juin 2016)

ARTICLE 7 – RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de prescriptions contraires du PLU et des Plans de Prévention des Risques Naturels.

ARTICLE 8 – PERMIS DE DEMOLIR

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 4 novembre 2016 (délibération 2016-74).

ARTICLE 9 – ÉDIFICATION DES CLOTURES

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale du 31 mars 2009.

ARTICLE 10 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des règlements de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, **uniquement lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.**

ARTICLE 11 – DEROGATIONS

11.1. En application de l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme

En application de l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire pourra, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des personnes et des biens sont contraires à ces règles.
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les Monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille d'abord l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État et du Maire ou du Président de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

11.2. En application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme

En application de l'article L.152-5 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pourra, par décision motivée, dans les limites fixées par décret en Conseil d'État, déroger aux règles du PLU relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes.
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes.
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du Code du patrimoine.
- Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même Code.
- Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L.631-1 dudit Code.
- Aux immeubles protégés en application de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 12 – OUVRAGES DU RESEAU PUBLIC DE TRANSPORT D'ELECTRICITE

12.1. Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

12.2. Dispositions particulières

12.2.1. Pour les lignes électriques HTB

S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité, au titre des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

S'agissant des règles de hauteur des constructions

Les ouvrages haute tension ou très haute tension, présents sur les différentes zones du PLU pouvant largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, il est précisé que leur hauteur n'est pas réglementée dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

12.2.2. Pour les postes de transformation

S'agissant des postes de transformations, les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent ces ouvrages.

ARTICLE 13 – MARGES DE REcul SUR ROUTES DEPARTEMENTALES HORS AGGLOMERATION

En vue d'optimiser le fonctionnement de la voirie départementale et de limiter les nuisances et risques d'accidents, le Département de la Gironde a prescrit par sa délibération du 18 décembre 1991 des marges de recul de part et d'autre des axes de la voirie départementale pour l'implantation de nouvelles constructions selon la catégorie dans laquelle est classée la voie.

Ces marges de recul sont précisées selon la voie à l'article II.1.1. « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer » des différentes zones lorsqu'il y a lieu.

Il pourra être dérogé à ces règles de recul, pour les extensions de constructions existantes et annexes, lorsque celles-ci sont déjà situées conformément aux reculs précités, à condition :

- D'être situées à l'alignement des constructions existantes.
- De ne pas étendre la construction en deçà de la distance de recul minimale de la construction existante

par rapport à la route départementale.

- De ne pas être situées au sein d'un emplacement réservé.
- De respecter les dispositions du règlement départemental de voirie.

Une dérogation pourra également être envisagée, en cas de besoin lié au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif, sous justification d'une contrainte technique particulière et à condition de respecter les dispositions ci-jointes du règlement départemental de voirie.

ARTICLE 14 – ACCES SUR ROUTES DEPARTEMENTALES HORS AGGLOMERATION

Les prescriptions suivantes relatives à la création ou à l'aménagement d'accès sur routes départementales sont précisées à l'article III.1.1 « accès » des différentes zones lorsqu'il y a lieu.

Tout nouvel accès est interdit sur les RD 106 et RD 211.

Le Centre Routier Départemental devra être systématiquement consulté pour avis par la commune pour tout acte d'autorisation d'occupation du droit des sols entraînant la création ou réaménagement d'un accès sur route départementale.

Cet accès pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, s'il présente un risque pour la sécurité des usagers de la route départementale. Cette sécurité est appréciée, notamment au regard de sa position, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic, tant sur la route départementale que sur l'accès.

ARTICLE 15 – ISOLATION ACOUSTIQUE LE LONG DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES BRUYANTES

Dans chaque département, le préfet est chargé de recenser et de classer les infrastructures de transports terrestres en cinq catégories en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Après consultation des communes, le préfet détermine les secteurs affectés par le bruit au voisinage de ces infrastructures, les niveaux sonores à prendre en compte par les constructeurs et les isollements acoustiques à respecter lors de la construction d'un bâtiment.

Doivent être classées toutes les routes dont le trafic est supérieur à 5000 véhicules par jour, qu'il s'agisse d'une route nationale, départementale ou communale. Il en est de même pour les voies ferrées.

Sur la commune de Saint-Jean-d'illac, les RD 106 (catégorie 1) et RD 211 (catégorie 2) sont concernées par les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2023-02/01 du 8 février 2023 portant approbation de révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Gironde.

De part et d'autre des infrastructures classées, sont déterminés des secteurs dont la distance à la voie de circulation varie entre 10 et 300 mètres, selon leur catégorie sonore. La carte représente des zones où les niveaux sonores dans l'environnement dépassent ou risquent de dépasser à terme, du seul fait des infrastructures de transports terrestres, un niveau sonore de 60 dB(A) en période de jour (en LAeq(6h-22h)).

Tout bâtiment à construire dans un tel secteur affecté par le bruit doit respecter un isolement acoustique minimal déterminé selon les spécifications de l'arrêté du 30 mai 1996 (modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013). Ce calcul prend en compte la catégorie de l'infrastructure, la distance qui la sépare du bâtiment, ainsi que l'existence de masques éventuels (écrans anti-bruit, autres bâtiments, etc.) entre la source sonore et chaque façade du bâtiment projeté.

ARTICLE 16 – PROTECTION DES SITES ARCHEOLOGIQUES

En application notamment des articles L.531-1 et L.531-14 du Code du Patrimoine et du décret n°2004- 490 du 3 juin 2004, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine

archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

Au terme de ces textes, les découvertes fortuites doivent être signalées immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie de Nouvelle Aquitaine.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme au Service Régional de l'Archéologie. Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Dans ces zones, le Service Régional de l'Archéologie devra être saisi de tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers et de création de Zones d'Aménagement Concerté.

ARTICLE 17 – PROTECTION DES VEGETAUX

Il est rappelé qu'en application de l'article R.431-8 du Code de l'urbanisme, le projet architectural du permis de construire comprend dans sa notice :

- La description de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants.
- Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE UZ

La zone UZ s'applique au périmètre opérationnel du projet de « ZAC Cœur de Bourg » de Saint-Jean-d'illac.

La ZAC vise à proposer un projet urbain d'ensemble intégré à la géographie du lieu, à son environnement et respectueux du patrimoine et de l'identité du bourg. L'objectif est de donner au cœur de bourg son statut de « centre » constitué historiquement autour du carrefour entre la RD 211 et la RD 106, devenus aujourd'hui des axes très routiers, fortement empruntés à l'échelle de toute l'aire urbaine.

Le projet urbain qui sous-tend le projet de ZAC s'appuie sur les principaux objectifs suivants, exprimés de manière exhaustive dans les dossiers de création et de réalisation de la ZAC :

- Adapter et diversifier l'offre de logements en proposant notamment des logements accessibles aux ménages primo-accédants et aux seniors, tout en privilégiant une diversité des formes urbaines et des modes d'habiter, et en répondant aux objectifs de mixité sociale.
- Renforcer l'offre commerciale du centre bourg en développant une offre commerciale et de services qualitative et complémentaire à l'existant.
- Revaloriser le paysage en préservant et en intégrant la nature en ville autour de la remise en valeur de la Jalle, de la création d'une trame paysagère hiérarchisée assurant les relations entre quartiers et les liens avec la nature.
- Requalifier l'ensemble des espaces publics en cœur de bourg aux abords des équipements publics, des locaux associatifs et commerciaux, afin de redonner sa place aux piétons et favoriser l'appropriation des espaces (marché, devantures de commerces, espaces de déambulations au droit des commerces, espaces d'agrément, etc.).
- Favoriser les mobilités alternatives par la réintroduction des modes de déplacement doux (pistes cyclables, cheminements piétons) qui reconnecteront les quartiers avec le centre-bourg, les équipements publics, les commerces et services.
- Réorganiser le stationnement en l'optimisant et en multipliant les usages, notamment par le recours à la mutualisation des emprises de stationnement entre les commerces/services en journée et les riverains en foisonnement nocturne.

Le présent règlement est complété par une OAP ZAC Cœur de Bourg et un document d'OAP paysages et biodiversité présent en annexe du PLU.

La zone UZ proprement dite est accompagnée d'un secteur UZa :

- La zone UZ proprement dite correspond au tissu de centralité, mixte et diversifié, et à dominante de logement collectif et intermédiaire.
- Le secteur UZa couvre un îlot isolé à l'Est de l'avenue de Pierroton, destiné à accueillir un programme de maisons individuelles, organisé autour d'une voie nouvelle

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitations agricoles ou forestières	Exploitation forestière			X
	Exploitation agricole			X
Habitations	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat		X	
	Commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte		X	
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition		X	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

ARTICLE 1.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES AUTORISEES

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités, définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations ou interdictions dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

ARTICLE 1.2 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A LIMITATIONS

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par les orientations d'aménagement et de programmation qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement.

1. **Les constructions et installations destinées à l'artisanat**, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

2. **Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient liées à l'artisanat et au commerce de détail ou aux activités de services et sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

3. **Dans le secteur UZa uniquement**, les **constructions annexes à l'habitation** (garages, carports, abris de jardins, etc.), séparées de la construction principale, sous réserve que la superficie totale ne dépasse pas 30 m² d'emprise au sol. Toutefois, un dépassement pourra être autorisé dans la limite de 6 m² d'emprise au sol pour le local technique piscine uniquement. Les piscines non couvertes n'entrent pas dans ce calcul de superficie.

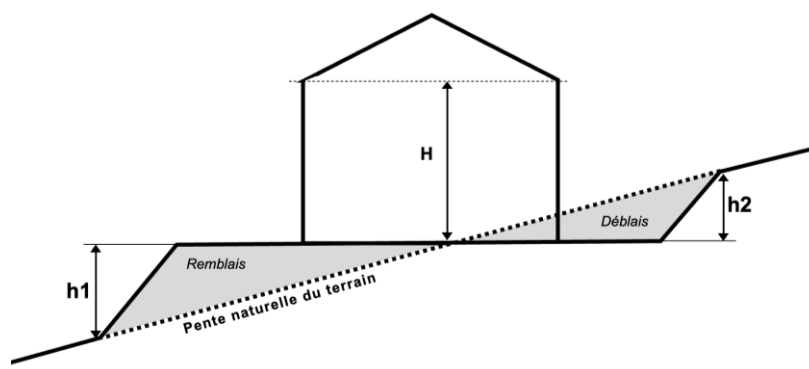
4. **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le **PLU** (dans les **zones à risque** figurant sur le document graphique du règlement) ou les **PPRN** en disposent autrement (article L.111-15 du Code de l'urbanisme).

5. **Les affouillements et les exhaussements de sol**, sous réserve :

- Qu'ils soient liés ou nécessaires aux constructions et aménagements admis dans la zone.
- Qu'ils répondent à des motifs d'intégration paysagère ou architecturale.
- Qu'ils soient liés ou nécessaires à la réalisation d'une infrastructure routière ou d'emprises publiques.
- Qu'ils soient liés ou nécessaires à la restauration de zones humides, à la valorisation écologique des milieux naturels ou à la protection contre les risques et les nuisances.

Et à condition, dans tous les cas, qu'ils respectent la topographie initiale et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 1 mètre pour les exhaussements (h1) et 2 mètres pour les affouillements (h2). **Ces hauteurs peuvent être dépassées dans le cadre de la réalisation de parkings semi-enterrés.**



6. Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**, sous réserve qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et dès lors qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

7. Les **cinémas, salles d'art et de spectacles, centre de congrès et d'exposition, équipements sportifs et lieux de culte** sous réserve qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage.

8. Le **stationnement de caravanes et les constructions légères**, transportables et sans fondation, n'est autorisé que s'il est lié à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, ou à des bâtiments publics.

9. Les **divisions en plusieurs lots**, à condition que les règles édictées par le PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

2.1 Prise en compte des risques et nuisances

1. Risque « feux de forêt »

Sur les terrains concernés par le risque, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Naturel « feux de forêt » (voir l'annexe 5.5 du présent dossier de PLU « **Plan de Prévention des Risques Incendie de forêt** »).

2. Risque « inondation »

Sur les terrains concernés par le risque, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (voir l'annexe 5.4 du présent dossier de PLU « **Plan de Prévention des Risques Inondation** »).

3. Risque de remontées de nappes et de débordement le long des émissaires

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque de remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte :

- De rehausser le plancher utile du bâtiment de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement, sauf si la fiche de lot définit des contraintes différentes.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré, à l'exception de ceux dédiés aux stationnements nécessaires au projet.

4. Risque retrait et gonflement des argiles

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés à un risque fort ou moyen :

- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

5. Bruit des infrastructures de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates pour être préservées contre le bruit conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et à celles prévues dans les fiches de lots.

ARTICLE I.3 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS

Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. Exploitation forestière.
2. Exploitation agricole.
3. Commerce de gros.
4. Industrie.
5. Entrepôt.
6. Cuisine dédiée à la vente en ligne.
7. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
8. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.6 ci-dessus.
9. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.
10. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
11. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
12. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur

importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

ARTICLE I.4 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

4.1. Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs sociaux et l'accession sociale

1. En application du Plan Local de l'Habitat (PLH) et de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone, les programmes de logements collectifs devront respecter la mixité sociale.
2. La répartition logements locatifs sociaux (LLS) et AS devra suivre en priorité les programmations des logements sociaux de type PLAI et PLUS, conformément au PLH approuvé par délibération, par la communauté de communes Jalle Eau Bourde, le 24 septembre 2024, et du bilan triennal.
3. Pour les « résidences services seniors » proposant des services à la personne à destination des personnes âgées autonomes, aucun logement en accession sociale de type PSLA ou BRS n'est exigé. Les dispositions applicables en matière de logements locatifs sociaux (LLS) correspondent aux dispositions mentionnées à l'alinéa I.4.1.
4. Les obligations aux alinéas I.4.1, I.4.2 et I.4.3 ci-dessus concernent aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde¹, de changement de destination ou de division d'une habitation en plusieurs logements.

4.2. Préservation et valorisation de la diversité commerciale

1. Les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des axes **identifiés sur le plan de zonage comme secteurs de diversité commerciale à protéger** au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme **doivent être principalement affectés au commerce de détail, à la restauration, à l'hébergement hôtelier, à la profession libérale et aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**².
2. Cette disposition ne s'applique toutefois pas pour les locaux d'accès aux immeubles (y compris les voies d'accès au parking souterrain), pour leurs locaux de stockage des cycles et des déchets, les garages existants ainsi que pour les constructions correspondant à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

¹ Selon l'arrêt n°369862 en date du 16 février 2015 du Conseil d'État, les travaux lourds de restructuration d'un bâtiment sont des « travaux nécessitant une démolition qui, sans être totale, affecte son gros œuvre d'une manière telle qu'elle le rend dans son ensemble impropre à toute utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux ».

² Ces notions s'appliquent aux :

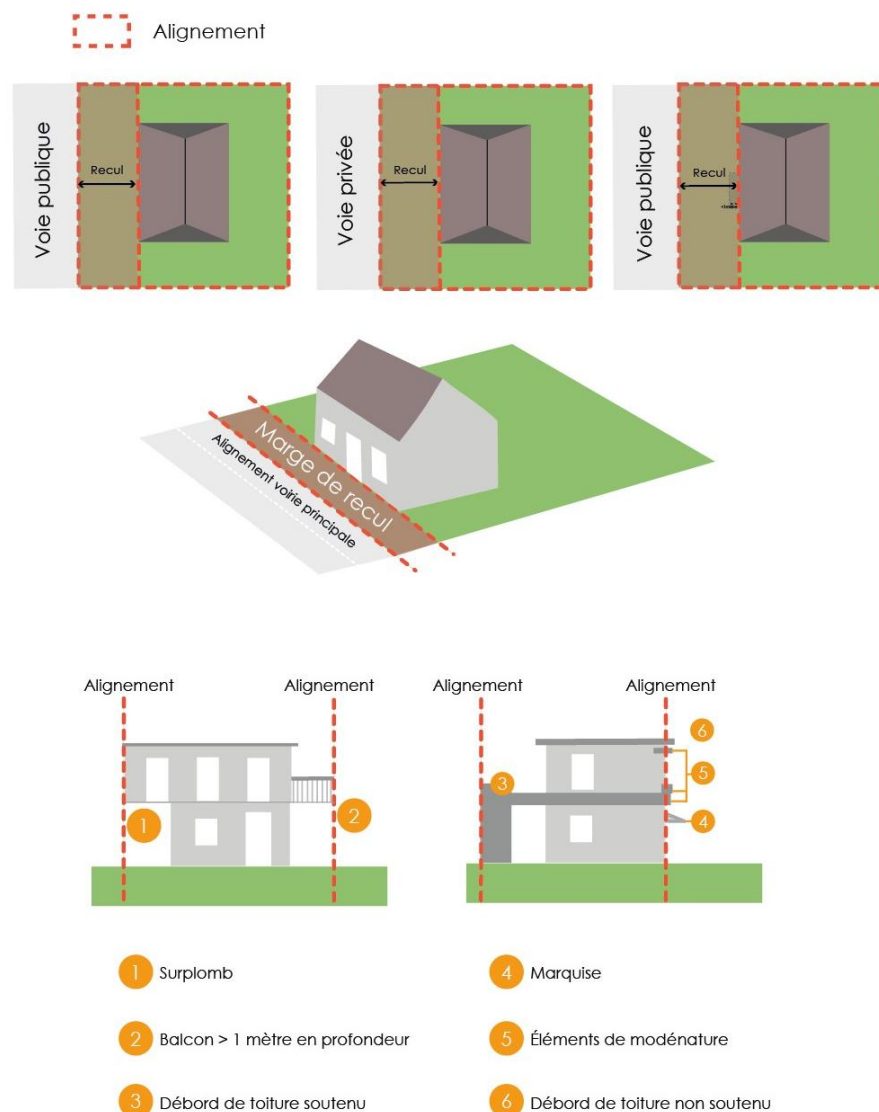
- Vente au détail (petite et grande distribution).
- Artisanat commercial (coiffure, cordonnerie, pressing, etc.).
- Profession libérale
- Hôtel, restaurant, bar.
- Service de proximité (assurance, banque, agence de voyage, cabinet médical, laboratoire d'analyse médicale, etc.).

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Partie II.A. Implantation des constructions

ARTICLE II.1.1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER



1.1. Mode de calcul

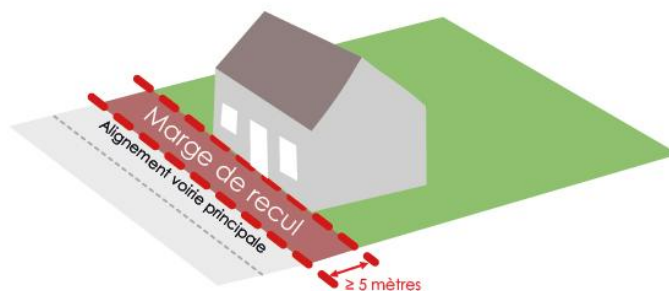
1. Le recul est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de **l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale** ou de toute limite d'emprise qui s'y substitue ou correspondant à la marge de recul dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.

2. Pour le calcul du recul par rapport aux voies circulées, ne sont pas pris en compte :

- Les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, marquises, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.
- Les parties des constructions au-dessous du sol après travaux.
- Les accès extérieurs (tels que escaliers, rampes).
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

1.2. Dispositions générales

1. **L'implantation des constructions doit être réalisée à l'alignement ou en retrait qui, s'il existe doit être supérieur ou égal à 5 mètres.**



2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont libres d'implantation.

1.3. Implantation des annexes

1. **Non réglementé dans la zone UZ proprement dite.**

2. **Dans le secteur UZa :**

- Les annexes isolées non accolées à la construction principale et les piscines devront respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer.

Les carports attenants à la construction principale devront respecter un recul minimum de 4 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer.

1.4. Dispositions particulières

1. **Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :**

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade. Dans ce cas, des modulations du recul pourront être acceptées.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Pour les constructions édifiées sur une unité foncière ne disposant pas de façade sur rue tout en respectant les conditions d'accès définies par le présent règlement dans la Section III.1. « Desserte par les voies publiques ou privées ». Dans ce cas, seules les dispositions de l'article II.1.2 ci-dessous s'appliquent sur l'ensemble des limites de l'unité foncière.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsque des obligations imposées par une autre réglementation ou des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard de ces contraintes.

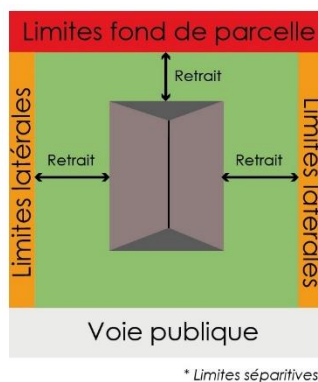
2. Les saillies sur **le domaine public** ne sont pas autorisées.

3. En **secteur Uza** la marge de recul autorise une place de stationnement par lot.

ARTICLE II.1.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.1. Mode de calcul

1. Le retrait est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de la limite séparative, qu'elle soit latérale aboutissant à l'alignement ou emprise publique, ou de fond, n'ayant aucun contact avec une voie ou emprise publique.



2. Pour le calcul du retrait, ne sont pas pris en compte :

- Les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.
- Les parties des constructions au-dessous du sol après travaux.
- Les accès extérieurs (tels que escaliers, rampes).
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

2.2. Dispositions générales

1. L'implantation des constructions doit respecter les indications portées dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).
2. Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou en retrait lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative. La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et la limite séparative doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 3m.
3. Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont libres d'implantation.
4. Dans le secteur UZa uniquement :
 - Les piscines seront implantées à 2 mètres de toutes les limites séparatives.
 - Les carports attenants à la construction principale pourront s'implanter sur la limite latérale.

2.3. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée par les paragraphes 2.1. à 2.3. ci-dessus est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

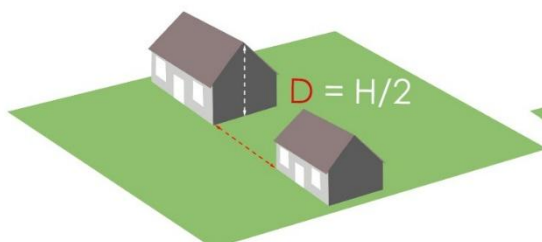
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsqu'une ou des limites séparatives du terrain constituent une limite de zone avec une zone naturelle N, le recul minimal par rapport à ces dites limites, pour toutes les constructions (y compris les annexes) est de 5 mètres.
- Lorsque des obligations imposées par une autre réglementation ou des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard de ces contraintes.

ARTICLE II.1.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NON CONTIGÜES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions devra respecter un principe de co-visibilité raisonnable entre les bâtis sur une même propriété. La distance à respecter entre deux bâtiments non contigus pour une nouvelle implantation est $D = H/2$ sans que cette distance ne puisse être inférieure à 4 mètres.

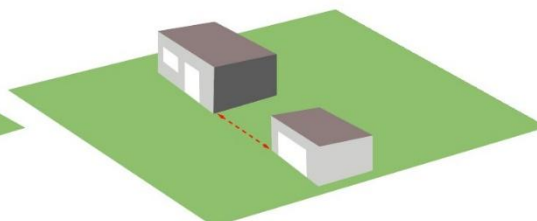
Les annexes doivent être implantées avec un retrait minimum de 2,5 mètres de la construction principale.

Distance à respecter entre
deux constructions



Distance minimale
à respecter entre les deux
constructions = ≥ 4 mètres

Distance à respecter entre
une construction et une annexe



Distance minimale
à respecter entre les deux
constructions = 2,5 mètres

Partie II.B. Emprise au sol et hauteur des constructions

ARTICLE II.1.4 – EMPRISE AU SOL

L'emprise totale des constructions susceptibles d'être édifiées sur une unité foncière ou un îlot, doit respecter les indications portées par les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

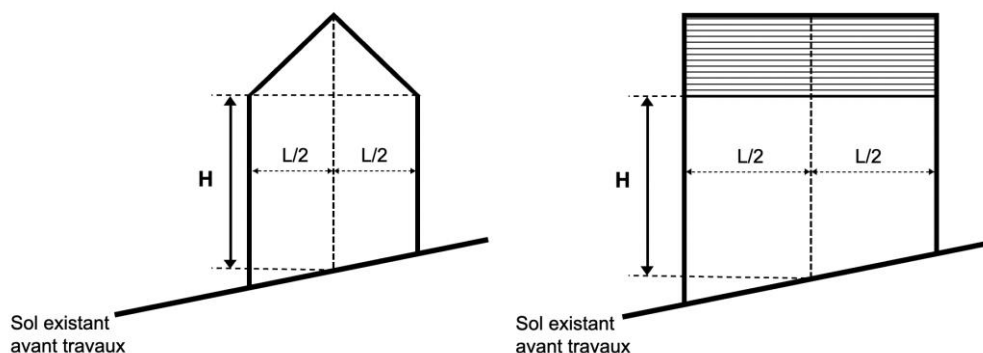
ARTICLE II.1.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

5.1. Mode de calcul

1. La hauteur des **constructions principales** est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures terrasses à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet ou du sol projeté si l'espace public est situé dans l'emprise de la ZAC.



2. En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée, en tout point par rapport au niveau du terrain naturel tel qu'il existait avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol, ou du sol projeté, pour la réalisation du projet, **au milieu de la façade**, si l'espace public est situé dans l'emprise de la ZAC.



3. Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous dalle ou toiture (comble constitutif de niveau) supérieure à 1,80 mètres. Cette hauteur sous dalle ou toiture est calculée à partir de la face interne de la dalle ou toiture.

4. Est considéré comme comble aménageable tout niveau constitué d'un plancher porteur comportant des hauteurs supérieures à 1,80 mètres et compris dans l'espace charpente du bâtiment, sous les versants du toit.

5. N'entre pas, dans le calcul du nombre de niveaux les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.), sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant.

3. Pour les **constructions annexes**, la hauteur est calculée au faîtage ou à l'acrotère.

5.2. Dispositions générales

1. La hauteur des constructions doit respecter les indications telles qu'elles figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

2. Le gabarit autorisé dans la zone est le R+4 et la hauteur totale de la construction projetée ne pourra excéder 17 mètres, à l'exception du secteur UZa où le gabarit est le R+1 et la hauteur projetée maximale est de 8 mètres.

3. La hauteur des **équipements d'intérêt collectif et services publics** n'est pas réglementée.

4. Les constructions devront respecter les principes d'épannelage figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la ZAC Cœur de Bourg.

5.3. Dispositions particulières

Un dépassement de la hauteur maximale de 0 à 1,50 mètres peut être autorisé :

- Si il contribue à une meilleure architecture dans une séquence de façades.
- Si il obéit à des contraintes techniques particulières.
- S'il s'applique à des bâtiments intégrant soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation recourant principalement aux eaux de récupération, soit un éclairage naturel en toiture tout en garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation.

Section II.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE II.2.1 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions et clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Elles doivent respecter les préconisations (matériaux, coloris, volume) telles qu'elles figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.
2. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :
 - La simplicité et les proportions de leurs volumes.
 - La qualité des matériaux.
 - L'harmonie des couleurs.
 - Leur tenue générale et leur hauteur.
3. Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain d'assiette. Il sera notamment pris en compte la configuration du terrain, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé.
4. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'édification de la construction sont limités aux stricts besoins techniques, sans conduire à une transformation importante du profil initial du terrain.
5. Des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche telles qu'elles figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.
6. Devront être privilégiées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.
7. Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes réalisés soit dans les « ensembles bâtis ou paysagers » soit sur les « éléments bâtis » repérés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions fixées au paragraphe 1.5. ci-après.
8. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent adopter une architecture différente de celle résultant des dispositions prises ci-après pour tenir compte des contraintes fonctionnelles et techniques qui leur sont propres.
9. Dans le cas des logements collectifs, chaque nouveau logement bénéficiera d'un espace de vie extérieur (loggia, terrasse, balcon) d'au moins 8m² et 2 mètres de profondeur minimum (hors garde-corps). Les logements situés au rez-de-chaussée devront être dotés d'un jardin ou d'un jardinet d'une profondeur minimum de 4 mètres. Ils devront être majoritairement en pleine terre, exception faite de ceux se trouvant sur une dalle de parking qui devront bénéficier d'une épaisseur minimale de 30 centimètres de terre.

1.2. Dispositions pour les façades et pignons

1. Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue ou visibles depuis l'espace public et s'insérer harmonieusement dans leur environnement.

2. Le choix des matériaux utilisés en façade des constructions est guidé, tant sur leur aspect que leur texture, par la pérennité du matériau, la réduction de l'impact carbone du bâtiment et la sobriété de leur expression architecturale. En ce sens, les façades ne présenteront pas plus de trois matériaux.

En parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

3. Les climatiseurs, pompes à chaleur, blocs techniques, et tous dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade et doivent être insérés dans la composition architecturale.

4. Les devantures commerciales doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades et respecter les dispositions suivantes :

- Le traitement des rez-de-chaussée bordant le domaine public doit éviter le plus largement possible les locaux aveugles en façade et limiter les parties pleines.
- Leur façade doit être traitée de manière soignée, en cohérence avec les niveaux supérieurs. Ces façades seront à dominante vitrée, constituées de menuiseries, avec du vitrage toute hauteur.
- Les menuiseries en PVC et les volets roulants ou extérieurs sont proscrits.
- Les ventilations nécessaires aux commerces ne pouvant pas se faire par gaines seront intégrées harmonieusement en partie supérieure des vitrines pour favoriser les transparences.
- Les locaux vélos devront respectés les dispositions du 4.4

5. Les couleurs des façades des constructions doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région (beige clair, ton pierre, sable clair, ocre, blanc, gris clair et tons pastels, etc.) et privilégier les coloris à albédo élevé pour éviter les phénomènes d'îlots de chaleur.

6. Afin de remédier à une trop grande uniformité des façades sur rue, des interruptions de façade et des reculs ponctuels doivent être proposés.

7. La double orientation des logements doit être privilégiée sauf impossibilité technique liée à une contrainte de configuration du terrain ou à une servitude d'utilité publique.

1.3. Dispositions pour les toitures

1. **La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer en cohérence avec la silhouette des toitures existantes environnantes. La composition générale de la toiture, les pentes et les matériaux respecteront les dispositions contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.**

2. Des dispositions particulières sont notamment autorisées pour les constructions bioclimatiques réglementées au paragraphe 1.4. ci-après.

3. La couleur noire est interdite en toiture.

4. Les éléments de superstructure, souches de cheminée, extracteurs, machineries d'ascenseur, dispositifs de production d'énergie renouvelable, relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc. devront être intégrés de manière à en limiter leur impact visuel.

1.4. Bio-climatisme et énergies renouvelables

1. Les choix d'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade doivent privilégier la recherche d'une performance énergétique (confort d'hiver comme celui d'été, valorisation de la lumière naturelle, valorisation de la ventilation naturelle).

2. L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction d'origine.

3. En façade Sud des constructions, l'utilisation de brise-soleil est recommandée afin de protéger la construction des chaleurs estivales.

4. Le traitement des toitures et des façades devra veiller à minimiser l'absorption solaire par le bâtiment (végétalisation des toitures et des façades, toits blanc, résine réfléchissante, toits réfléchissants, etc.).

5. Selon leur conception, les toitures-terrasses peuvent être aménagées comme espace à vivre, ou être végétalisée. Elles peuvent être également être support d'un système de rétention des eaux pluviales, ou recouverte de panneaux photovoltaïques ou solaires.

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

1.5. Dispositions pour les clôtures

1. Mode de calcul

La hauteur des clôtures sera mesurée depuis le niveau du terrain naturel existant avant travaux. Les plans des clôtures joints aux demandes d'autorisations d'urbanisme doivent permettre de vérifier la conformité du projet à la présente disposition.

2. Dispositions générales

a) **Si des clôtures sont réalisées**, leur implantation ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies, ni constituer un obstacle à l'écoulement des eaux. Elles devront, en outre, respecter les conditions arrêtées aux alinéas suivants.

Les clôtures (matériaux, coloris, hauteur) devront être-conforme aux dispositions des clôtures contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

b) **Sur voie et emprise publique**, les clôtures sont constituées :

- D'une haie mêlant différentes essences, doublée ou non d'un grillage métallique, ou d'un quelconque système à claire-voie (dont ganivelle formée par l'assemblage de lattes de bois verticales).
- Dans tous les cas, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis, toiles, tous éléments en plastique, etc.) et les murs de soutènement devront permettre l'écoulement des eaux et la traversée de la petite faune (dispositifs de transparence), sans dépasser 0,20 mètres au-dessus du terrain naturel.
-
- La **hauteur maximale** de ces clôtures ne peut excéder, en vis-à-vis des voies départementales, 2 mètres, et 1,50 mètres pour toutes les autres.

c) **En limites séparatives :**

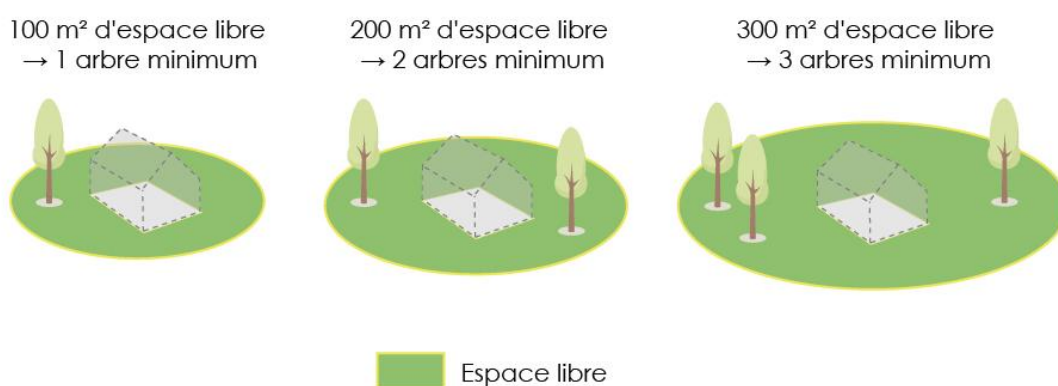
- La hauteur des clôtures est limitée à **1,80 mètres**.
- Elles sont constituées d'une haie mêlant différentes essences (les haies d'essences monospécifiques sont interdites), doublée d'un grillage métallique, ou bien de claire-voie ou palissade occultante en matériaux naturels. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis toiles, tous éléments en plastique, etc.)
- L'implantation des clôtures par rapport au bord d'un exutoire des eaux de ruissellement (fossé, craste, jalle) ou un ruisseau existant devra respecter un recul minimal de **1,50 mètres**.

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

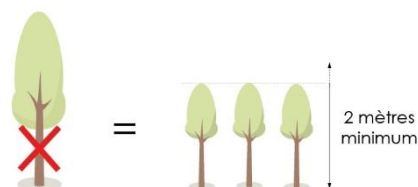
ARTICLE II.3.1 – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES DE TOUTE CONSTRUCTION

1.1. Dispositions générales

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante¹. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés à raison **d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre**. La taille et l'essence des plantations seront adaptées à l'échelle de la parcelle dans des conditions leur permettant de se développer convenablement.



2. Les arbres anciens de haute tige ne pourront être coupés que pour des motifs impératifs. Si certains venaient à être supprimés, leur remplacement sur le terrain d'assiette du projet doit être privilégié sous forme de **baliveaux d'une hauteur minimale de 2 mètres et, si possible, en privilégiant une compensation de 3 arbres en remplacement de chaque arbre supprimé.**



1.2. Plantations

Les arbres, arbustes et couvre-sols retenus pour les plantations **seront conformes à l'OAP** en proscrivant les essences invasives et allergisantes.

1.3. Espaces de pleine terre

1. **L'emprise totale des espaces de pleine terre, doit respecter les indications portées et les dispositions écrites telles qu'elles figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.**

L'ensemble de ces documents a pour principe fondamental de maximiser les espaces de pleine terre d'un seul tenant, dans une logique d'adaptation au changement climatique.

¹ Il est rappelé qu'en application de l'article R. 431-8 du Code de l'urbanisme, le projet architectural du permis de construire doit notamment faire apparaître dans sa notice la description de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant la végétation et les éléments paysagers existants (Cf. article 17 des Dispositions générales du présent règlement).

2. Les espaces de pleine terre correspondent aux surfaces des espaces libres ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, **en surélévation comme en sous-sol**, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales. Ils doivent majoritairement être d'un seul tenant. L'Espace en Pleine Terre correspond à une profondeur minimum de 60 cm de terre végétale.
3. Ces espaces sont aménagés de telle sorte à les rendre inaccessibles aux véhicules. L'intégralité de leur surface est obligatoirement végétalisée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable.
4. Une partie de la superficie du terrain d'assiette du projet (unité foncière ou îlot) sera obligatoirement constitué en surface de pleine terre qui fera l'objet d'un traitement paysager.
5. Les opérations réalisées sur chaque unité foncière ou un îlot devront respecter les pourcentages de surface de pleine terre qui s'y rattachent, portés dans l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone.

1.4. Arbres remarquables et alignements d'arbres

1. **Les arbres remarquables et alignements d'arbres** identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet.
2. Un périmètre non imperméabilisé et au niveau du terrain naturel (remblaiement ou décaissement limités à 15 cm maximum) sera préservé autour des arbres remarquables identifiés et les constructions devront respecter un retrait acceptable par rapport à leur houppier.
3. **Leur abattage doit faire l'objet d'une déclaration préalable et peut donner lieu à un refus.** Il ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire (une expertise fondée devra être jointe à la demande).

1.5. Espaces paysagers à protéger (EPP) ou espaces verts protégés (EVP)

1. Les EPP ou EVP, identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur et, dans la mesure du possible, conservés en espaces de pleine terre.
2. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont toutefois considérés comme partie intégrante de l'EPP ou de l'EVP s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).
3. Des constructions légères d'une superficie inférieure à 10 m² y sont également admises si elles participent à la mise en valeur du site ou à l'accueil de la population (par exemple : toilettes sèches...).

1.6. Aires de stationnement et voirie

1. **Les aires de stationnement extérieures** doivent être intégrées à leur environnement et être végétalisées. Elles doivent permettre de créer des espaces ombragés et limiter l'impact visuel des véhicules.
2. Les aires de stationnement extérieures **de plus 100 m²** :
 - Doivent, soit, être plantées à raison d'un arbre pour **dix emplacements** consécutifs.
 - Ou bien, être couvertes d'« ombrières végétalisées », structures conçues pour fournir de l'ombre et supports de panneaux photovoltaïques.
- 3 Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries, des accès et des cheminements doux doivent être réalisés avec des **matériaux poreux**.

1.7. Dispositions particulières

1. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent adopter un traitement des espaces libres différent de celui résultant des dispositions prises ci-dessus pour tenir compte des contraintes réglementaires, fonctionnelles ou techniques qui leur sont propres.

Section II.4. Stationnement

ARTICLE II.4.1 – DISPOSITIONS GENERALES

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, hors places de stationnement pour les visiteurs.
2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

ARTICLE II.4.2 – MODALITES DE CALCUL

1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur.
2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
3. Lors d'un changement de destination ou de la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la surface de plancher.
4. Dans le cas d'une extension, si celle-ci n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera uniquement calculé sur la surface de plancher nouvellement créée.

ARTICLE II.4.3 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement

1. Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• longueur :	5,00 m	5,50 m	5,00 m
• largeur :	2,50 m	2,50 m	2,50 m
• dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisée. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

2. Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement des deux-roues motorisées

Les dimensions minimales indicatives des places de stationnement des deux-roues motorisées sont les suivantes :

- Largeur standard : 1,25 mètres.
- Longueur minimale : 2,30 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations

Dans les opérations d'ensemble, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur les espaces communs propres à chaque opération sans gêner la circulation automobile et piétonne et en dehors des chaussées. Le stationnement doit être assuré en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique, et obéir aux prescriptions suivantes :

	Normes applicables
Habitations / logements	Logement individuel : L'offre de stationnement privatif sera ainsi gérée à la parcelle et devra respecter les règles d'intégration précisées ci-après. Logement collectif : Pour chaque opération d'ensemble et chaque programme d'habitat collectif la répartition suivante devra être respectée : • 0,5 place par logement de type T1 • 1 place par logement de type T2 et T3 • 2 places par logement de type T4 et T5 Celles-ci seront gérées sur l'unité foncière concernée exclusivement ou pourront faire l'objet d'une mutualisation avec des programmes voisins et concomitants ou être situées dans le parking silo de l'îlot B1. Intégration des places de stationnement : Pour les logements individuels, au-delà d'une place de stationnement, toute place supplémentaire, à défaut d'être inclus dans le bâtiment, devra être couverte (pergola, carport, etc.) et garantir une intégration harmonieuse dans leur environnement.
Activités de service	Le nombre de places de stationnement ne pourra être supérieur à une place pour 50 m² de surface de plancher.
Hébergement hôtelier et touristique	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins selon l'affectation de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation par rapport à l'offre de transports collectifs. Le nombre de places ne pourra pas être supérieur à une place pour 30 m² de surface de plancher et un emplacement d'autocar par tranche de 75 chambres

	Normes applicables
Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires	En application des dispositions de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme, Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins selon l'affectation de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation par rapport à l'offre de transports collectifs.
Bureaux, artisanat et commerce de détail	Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins selon l'affectation de la construction, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation par rapport à l'offre de transports collectifs. Le nombre de places ne pourra pas être supérieur à une place par 50 m² de surfaces de plancher.
Établissements d'enseignement	Établissement du premier degré : une place de stationnement par classe. Établissement du second degré : 1,5 places de stationnement par classe.
- Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, cinémas, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) - Centres de congrès et d'exposition - Établissements de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - De leur nature. - Du taux et du rythme de leur fréquentation, en prenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir. - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité. - De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

ARTICLE II.4.4 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES NON MOTORISÉS

1. Pour les constructions visées à l'alinéa 5 ci-dessous, un espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés, doit être réalisé, soit intégré dans le volume de la construction, soit à l'extérieur du bâtiment.

2. Dans les deux cas, il doit :

- Être couvert avec une hauteur sous plafond confortable et éclairé.
- Être facilement accessible, sans marche à franchir.
- Être clos et comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue, aussi bien pour les vélos standard (électriques ou non) que les vélos non standard (vélos cargo ou assimilé).
- Être équipé de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

3. Lorsqu'il est intégré dans le volume de la construction, il doit se situer impérativement au rez-de-chaussée du bâtiment, et être accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment. D'un point de vue architectural, il est attendu un travail sur la transparence des locaux à vélo.

4. Lorsqu'il est réalisé à l'extérieur du bâtiment, il doit se situer sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

5. Il est exigé au moins :

	Normes applicables
Habitations	Pour les constructions nouvelles, <i>a minima</i> , un emplacement par logement .
Bureaux et artisanat	Au moins 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Établissements d'enseignement	Au moins 10 m ² par classe.
- Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, cinémas, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) - Centres de congrès et d'exposition - Établissements de santé et d'action sociale	Le nombre de places à réaliser est fixé à : - Au moins 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment. - Au moins 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

6. Chaque bâtiment devra être muni d'un local à poussette, sauf impossibilité technique.

ARTICLE II.4.5 – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

5.1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit 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 de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 500 mètres de l'opération.

5.2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17).

5.3. Stationnement des personnes handicapées

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10). Les places créées pour ce faire s'ajoutent aux places dont le nombre est défini par le tableau du paragraphe 3.2. ci-dessus.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

ARTICLE III.1.1 – ACCES

1. Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc.

La largeur minimale d'un accès est :

- De 4 mètres avec une circulation en sens unique alterné, si le nombre de places de stationnement sur la parcelle est inférieur ou égal à 10.
- De 5,5 mètres avec une circulation à double sens et 4 m pour une circulation à sens unique, si le nombre de places de stationnement sur la parcelle est supérieur à 10.

2. La création de nouvelles bandes d'accès¹ est soumise aux dispositions des orientations d'aménagement et de programmation.

3. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

4. Les portails d'accès ouvrant sur les voies et emprises publiques ou privées doivent être implantés avec un recul défini dans les orientations d'aménagement et de programmation par rapport à l'alignement et pourront être accompagnés d'un emplacement de stationnement non clôturé.

5. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit, conformément aux dispositions figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation de la zone-

6. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 3 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7. **Non réglementé** pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

ARTICLE III.1.2 – VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer ouverte à la circulation générale dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc.

2. Les voies nouvelles respecteront les gabarits minimums indiquées au sein des fiches de lot :

- Largeur de chaussée de 5,5 mètres minimum pour les voies à double sens, ramenée à 4 mètres minimum pour les voies à sens unique. Dans le cas de voies en impasse, la largeur de chaussée pourra varier entre 6 mètres et 4 mètres.
- Des largeurs supérieures pourront toutefois être imposées pour poursuivre des emprises existantes.

3. Selon la nature de la desserte, ces voies pourront être dotées de trottoirs (d'une largeur de 1,50 mètres minimum) ou être traitées en « espaces partagés » piétons / voitures.

¹ Portion de terrain permettant l'accès à une ou des constructions en second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie ou une emprise publique.

4. Elles doivent en outre utiliser de préférence un revêtement poreux (en fonction de leur charge de roulage, tel que défini à l'alinéa 9 de l'article II.3.1 ci-avant) et dans tous les cas être conçues de manière à permettre l'écoulement des eaux pluviales de la plate-forme vers des dispositifs chargés de collecter ou d'infiltrer ces eaux.

5. L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

6. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent :

- Dans le cas d'une impasse définitive, la longueur maximale ne pourra pas dépasser 75 mètres.
- Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

ARTICLE III.2.1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

ARTICLE III.2.2 – ASSAINISSEMENT

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L.1331-10 du Code de la santé publique).

2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestiques sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public, conformément aux dispositions du Code de la santé publique.

3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié visant à limiter et à étaler les apports pluviaux (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs, création de noues, de tranchées

d'infiltration, etc.) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. A défaut, les eaux pluviales qui ne peuvent pas être absorbées sur le terrain peuvent être rejetées vers le réseau public.

3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à **3 l/s/ha**.

4. Sous réserve de l'application des dispositions du Code général des collectivités territoriales et dès lors que les prescriptions permettant de protéger la santé des utilisateurs sont bien respectées, il est préconisé d'installer un système de réutilisation des eaux de pluie pour un usage domestique en usages intérieur et extérieur, hors consommation alimentaire.

5. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

ARTICLE III.2.3 – RESEAUX D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION (Y COMPRIS COMMUNICATIONS NUMERIQUES)

1. Les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

2. Lorsqu'ils sont posés en façades, ils doivent être intégrés aux lignes de composition de l'architecture.

3. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

ARTICLE III.2.4 – COLLECTE DES DECHETS

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les projets de construction, quelle que soit leur affectation, devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux adaptés permettant l'installation des conteneurs nécessaires au tri sélectif. Cet aménagement devra être réalisé afin d'assurer la parfaite insertion de cet espace dans son environnement et sa cohérence avec le projet.

Les modalités de collecte seront conformes au cahier des charges du prestataire de collecte (collectivité de communes Jalle Eau Bourde).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA est une zone déjà urbanisée où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elle s'applique à un petit périmètre en centre-bourg présentant un faciès très dense, composé essentiellement de petits immeubles de deux à trois niveaux, essentiellement au Nord de l'avenue du Las (RD 106) entre la mairie au Nord-Est et le 522 avenue du Las au Sud-Ouest. Elle longe également l'avenue des Chênes et le Nord du giratoire de la Fontaine.

Elle accueille également une offre commerciale et de services importante le long de l'avenue du Las.

Cette zone vise donc à conforter ce bâti dense et cette mixité des fonctions urbaines notamment organisées autour des commerces et services de proximité dont il convient d'assurer le renouvellement et la densification tout en valorisant le caractère de centre historique et économique de la ville, dans une approche plus large, comme faisant le pendant du projet de « ZAC Cœur de Bourg » développé au Sud de l'avenue du Las.

Elle a vocation à accueillir principalement le logement ainsi que les activités de commerces, de bureaux, de services et l'artisanat, dès lors que ce dernier est compatible avec le caractère résidentiel de la zone.

Afin de conforter l'activité commerciale de centre-ville, la zone UA précise également les alignements commerciaux à conserver le long de l'avenue du Las.

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitations agricoles ou forestières	Exploitation forestière			X
	Exploitation agricole			X
Habitations	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat		X	
	Commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

ARTICLE I.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES AUTORISEES

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités, définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations ou interdictions dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

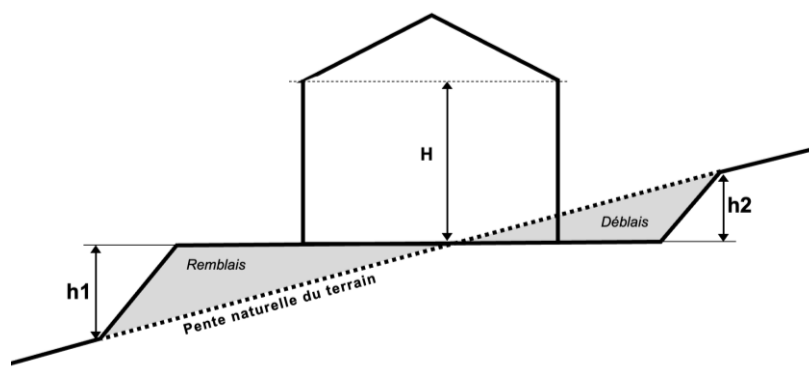
ARTICLE I.2 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A LIMITATIONS

Dans la zone UA sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. **Les constructions et installations destinées à l'artisanat**, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
2. **Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient liées à l'artisanat et au commerce de détail ou aux activités de services et sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
3. **Les constructions annexes à l'habitation** (garages, carports, abris de jardins, etc.), séparées de la construction principale, sous réserve que la superficie totale ne dépasse pas 30 m² d'emprise au sol. Toutefois, un dépassement pourra être autorisé dans la limite de 6 m² d'emprise au sol pour le local technique piscine uniquement. Les piscines non couvertes n'entrent pas dans ce calcul de superficie.
4. **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le **PLU** (dans les **zones à risque** figurant sur le document graphique du règlement) ou les **PPRN** en disposent autrement (article L.111-15 du Code de l'urbanisme).
5. **Les affouillements et les exhaussements de sol**, sous réserve :
 - Qu'ils soient liés ou nécessaires aux constructions et aménagements admis dans la zone.
 - Qu'ils répondent à des motifs d'intégration paysagère ou architecturale.
 - Qu'ils soient liés ou nécessaires à la réalisation d'une infrastructure routière ou d'emprises publiques.
 - Qu'ils soient liés ou nécessaires à la restauration de zones humides, à la valorisation écologique des milieux naturels ou à la protection contre les risques et les nuisances.

Et à condition, dans tous les cas, qu'ils respectent la topographie initiale et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 1 mètre pour les exhaussements (h1) et 2 mètres pour les affouillements (h2).



6. Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**, sous réserve qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et dès lors qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

7. Le **stationnement de caravanes et les constructions légères**, transportables et sans fondation, n'est autorisé que s'il est lié à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, ou à des bâtiments publics.

8. Les **divisions en plusieurs lots**, à condition que les règles édictées par le PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

2.1. Prise en compte des risques et nuisances

1. Risque « feux de forêt »

Sur les terrains concernés par le risque, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Naturel « feux de forêt » (voir l'annexe 5.5 du présent dossier de PLU « **Plan de Prévention des Risques Incendie de forêt** »).

2. Risque « inondation »

Sur les terrains concernés par le risque, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (voir l'annexe 5.4 du présent dossier de PLU « **Plan de Prévention des Risques Inondation** »).

3. Risque de remontées de nappes et de débordement le long des émissaires

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque de remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte :

- De rehausser le plancher utile du bâtiment de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré, à l'exception de ceux dédiés aux stationnements nécessaires au projet.

4. Risque retrait et gonflement des argiles

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de

l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés à un risque fort ou moyen :

- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

5. Bruit des infrastructures de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates pour être préservées contre le bruit conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

ARTICLE I.3 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS

Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. Exploitation forestière.
2. Exploitation agricole.
3. Commerce de gros.
4. Cinéma.
5. Salles d'art et de spectacles.
6. Équipements sportifs.
7. Lieux de culte.
8. Autres équipements recevant du public.
9. Industrie.
10. Entrepôt.
11. Centre de congrès et d'exposition.
12. Cuisine dédiée à la vente en ligne.
13. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
14. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.6 ci-dessus.
15. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.
16. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein

air.

17. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

18. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

ARTICLE I.4 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

4.1. Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs sociaux et l'accession sociale

1. En application du Plan Local de l'Habitat (PLH) approuvé par délibération, par la communauté de communes Jalle Eau Bourde, le 24 septembre 2024, et du bilan triennal et de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone, les programmes de logements collectifs devront respecter les règles suivantes :

A partir de 3 logements	Au moins 35% de logements LLS ou BRS
-------------------------	--------------------------------------

Le calcul de la proportion sera arrondi à l'entier inférieur.

Les seuils définis dans le tableau ci-dessus s'appliquent en nombre de logements et en surface de plancher destinée à l'habitation de l'opération. Le calcul de la proportion sera arrondi à l'entier supérieur.

2. En priorité, les programmations devront comprendre des logements sociaux de type PLAI et PLUS, conformément au PLH approuvé par délibération, par la communauté de communes Jalle Eau Bourde, le 24 septembre 2024, et du bilan triennal.

3. Pour les opérations réalisées sous maîtrise d'ouvrage publique comprenant exclusivement des logements en accession sociale à la propriété de type PSLA ou BRS, aucun logement locatif social (LLS) n'est exigé.

4. Pour les « résidences services seniors » proposant des services à la personne à destination des personnes âgées autonomes, aucun logement en accession sociale de type PSLA ou BRS n'est exigé. Les dispositions applicables en matière de logements locatifs sociaux (LLS) correspondent aux dispositions mentionnées à l'alinéa I.4.1.

5. Les obligations aux alinéas I.4.1, I.4.2, I.4.3 et I.4.4 ci-dessus concernent aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde¹, de changement de destination ou de division d'une habitation en plusieurs logements.

4.2. Préservation et valorisation de la diversité commerciale

1. Les rez-de-chaussée des constructions implantées le long des axes **identifiés sur le plan de zonage comme secteurs de diversité commerciale à protéger** au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme **doivent être obligatoirement affectés au commerce de détail, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et aux activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle**².

2. Cette disposition ne s'applique toutefois pas pour les locaux d'accès aux immeubles (y compris les voies d'accès au

¹ Selon l'arrêt n°369862 en date du 16 février 2015 du Conseil d'État, les travaux lourds de restructuration d'un bâtiment sont des « travaux nécessitant une démolition qui, sans être totale, affecte son gros œuvre d'une manière telle qu'elle le rend dans son ensemble impropre à toute utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux ».

² Ces notions s'appliquent aux :

- Vente au détail (petite et grande distribution).
- Artisanat commercial (coiffure, cordonnerie, pressing, etc.).
- Hôtel, restaurant, bar.
- Service de proximité (assurance, banque, agence de voyage, cabinet médical, laboratoire d'analyse médicale, etc.).

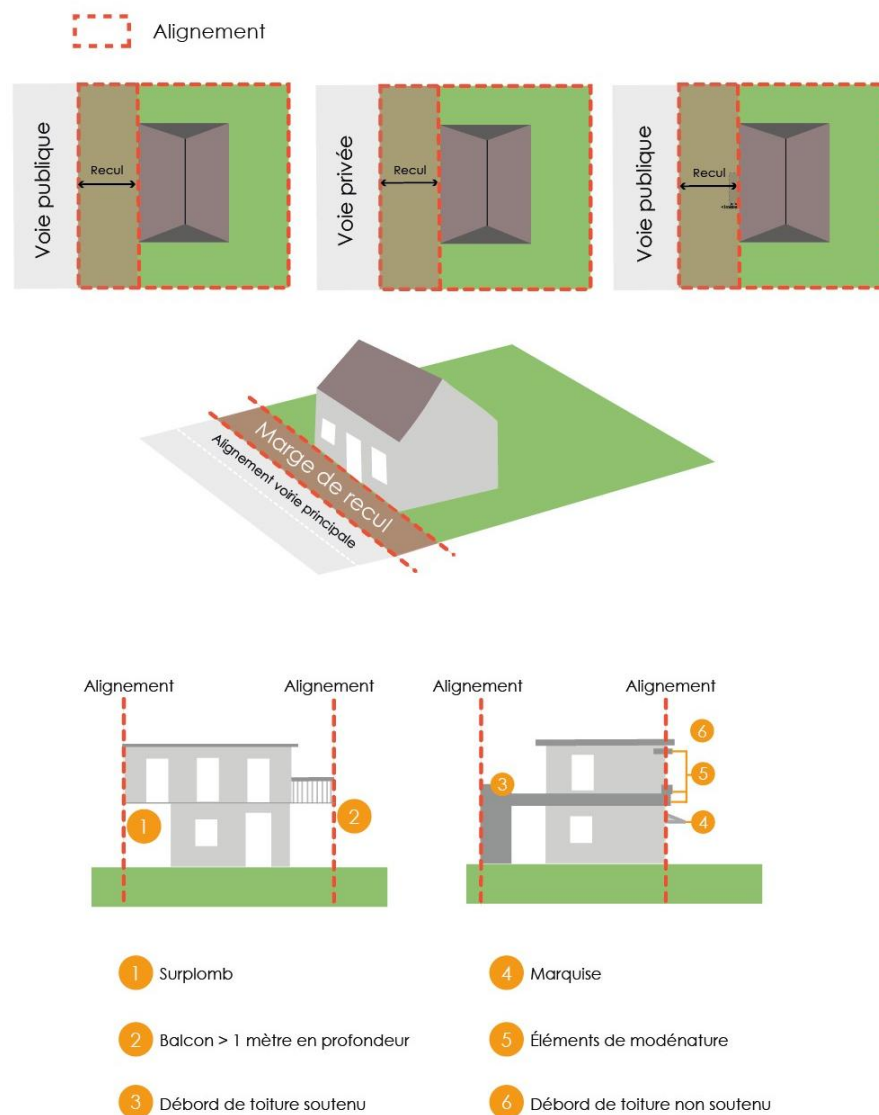
parking souterrain), pour leurs locaux de stockage des cycles et des déchets, les garages existants ainsi que pour les constructions correspondant à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Partie II.A. Implantation des constructions

ARTICLE II.1.1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER



1.1. Mode de calcul

1. Le recul est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de **l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale** ou de toute limite d'emprise qui s'y substitue ou correspondant à la marge de recul dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.

2. Pour le calcul du recul par rapport aux voies circulées, ne sont pas pris en compte :

- Les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, marquises, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.
- Au niveau des sentes, les débords de toiture, les balcons/loggias dont la profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.
- Les parties des constructions au-dessous du sol après travaux.
- Les accès extérieurs (tels que escaliers, rampes).
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

1.2. Dispositions générales

1. L'implantation des constructions, y compris les annexes, doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour **l'avenue du Las (RD 106)** : en recul de 7 mètres minimum à partir de l'alignement actuel ou projeté.
- Pour **les autres voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale** : soit à l'alignement actuel ou projeté ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, soit en recul de 4 mètres minimum des dites limites.

2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont libres d'implantation.

1.3. Dispositions particulières

1. Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade. Dans ce cas, des modulations du recul pourront être acceptées.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Pour les constructions édifiées sur une unité foncière ne disposant pas de façade sur rue tout en respectant les conditions d'accès définies par le présent règlement dans la Section III.1. « Desserte par les voies publiques ou privées ». Dans ce cas, seules les dispositions de l'article II.1.2 ci-dessous s'appliquent sur l'ensemble des limites de l'unité foncière.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsque des obligations imposées par une autre réglementation ou des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard de ces contraintes.

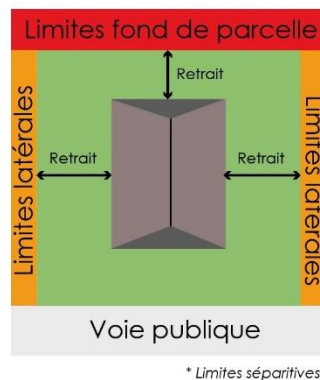
2. **Les saillies sur le domaine public** sont autorisées, à condition de ne pas être réalisées à moins de 5 mètres au-dessus du trottoir et de respecter les dispositions de l'article R.431-13 du Code de l'urbanisme. Cette hauteur peut être ramenée à 3 mètres :

- Dans le cas d'un encorbellement de 0,20 mètre maximum.
- Dans le cas où un immeuble surplombe une partie du domaine public non accessible aux véhicules motorisés de grand gabarit.

ARTICLE II.1.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.1. Mode de calcul

1. Le retrait est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de la limite séparative, qu'elle soit latérale aboutissant à l'alignement ou emprise publique, ou de fond, n'ayant aucun contact avec une voie ou emprise publique.



2. Pour le calcul du retrait, ne sont pas pris en compte :

- Les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.
- Les parties des constructions au-dessous du sol après travaux.
- Les accès extérieurs (tels que escaliers, rampes).
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

2.2. Dispositions générales

1. Sauf indication particulière portée au plan de zonage (marge de retrait), ces constructions doivent respecter les dispositions arrêtées aux articles 2.3., 2.4. 2.5. et 2.6.

2. En cas de division de terrain, les règles de recul par rapport aux limites séparatives ci-dessous continuent de s'appliquer sur la parcelle supportant le bâti existant au même titre que sur la ou les parcelles nouvellement créées par division.

3. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** sont libres d'implantation.

2.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

1. Les limites qui aboutissent à l'alignement ou emprise publique constituent les limites séparatives latérales.
2. A compter de l'alignement du domaine public s'il existe, à défaut sur la limite entre le domaine public et la propriété privée ou sur la marge de retrait dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales touchant la voie peut se faire selon les deux modalités ci-dessous :

1. Implantation en continu :

- a) L'implantation des constructions se fait sur toute la largeur de l'unité foncière, d'une limite latérale à l'autre, qu'il s'agisse d'un ou plusieurs bâtiments. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes en arrière des bâtiments principaux et aux constructions concernées par une marge de retrait définie graphiquement sur le plan de zonage.
- b) Lorsque la longueur de la façade sur rue est au moins égale à 10 mètres, des interruptions de façade et des reculs ponctuels et limités peuvent être acceptés s'ils sont justifiés par des raisons architecturales ou techniques.
- c) Des interruptions de façade peuvent également être autorisées pour respecter des servitudes anciennes. Dans ces cas, les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale. Pour l'autre limite, elles peuvent s'implanter à une distance minimum de 3 mètres par rapport à ladite limite.

2. Implantation en semi-continu :

- a) L'implantation des constructions se fait sur une seule limite séparative touchant la voie.
- b) Par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie, le retrait de la construction, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($D=H/2$), sans être inférieur à **3,50 mètres**.

2.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond

1. La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain. Elle constitue une limite qui n'a aucun contact avec une voie ou emprise publique.
2. Les constructions seront implantées avec un retrait au moins égal à **3,50 mètres** par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
3. Sans faire préjudice à l'implantation des annexes, cette bande de recul sera végétalisée et plantée en respectant les dispositions de l'article II.3.1 « traitement des espaces libres de toute construction » ci-après.

2.5. Implantation des annexes

1. Les annexes isolées non accolées à la construction principale pourront être implantées sur la limite séparative (latérale ou de fond) ou avec un retrait minimum de 3,50 mètres.
2. Les piscines seront implantées à 2 mètres de toutes les limites séparatives.
3. Les carports attenants à la construction principale pourront s'implanter sur la limite latérale.

2.6. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée par les paragraphes 2.1. à 2.3. ci-dessus est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut

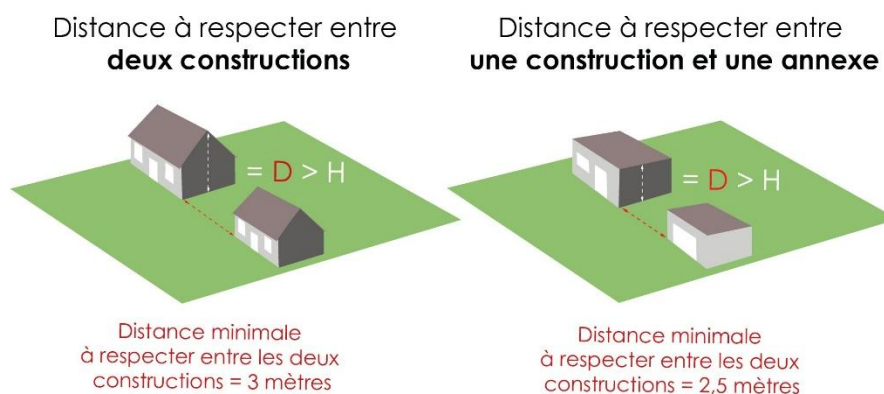
être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsque des obligations imposées par une autre réglementation ou des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard de ces contraintes.

ARTICLE II.1.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NON CONTIGUËS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

3.1. Dispositions générales

Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent respecter une distance horizontale de façade à façade égale à la hauteur de la construction ($D > H$), sans prendre en compte les éléments de saillies tels que balcons ou loggias, avec un **minimum de 3 mètres**. Les annexes doivent être implantées avec un retrait **minimum de 2,5m** de la construction principale.



3.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les piscines.
- Les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.

Partie II.B. Emprise au sol et hauteur des constructions

ARTICLE II.1.4 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

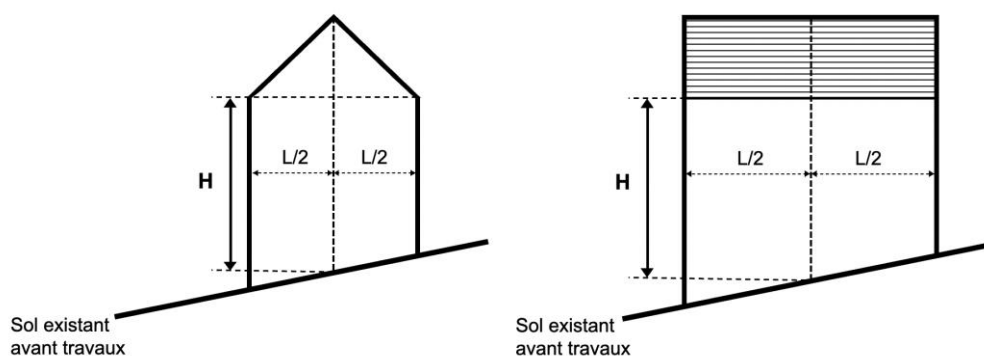
ARTICLE II.1.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

5.1. Mode de calcul

1. La hauteur des **constructions principales** est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures terrasses à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.



2. En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée, en tout point par rapport au niveau du terrain naturel tel qu'il existait avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, **au milieu de la façade**.



3. Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous dalle ou toiture (comble constitutif de niveau) supérieure à 1,80 mètres. Cette hauteur sous dalle ou toiture est calculée à partir de la face interne de la dalle ou toiture.

4. Est considéré comme comble aménageable tout niveau constitué d'un plancher porteur comportant des hauteurs supérieures à 1,80 mètres et compris dans l'espace charpente du bâtiment, sous les versants du toit.

5. N'entre pas, dans le calcul du nombre de niveaux les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.), sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant.

3. Pour les **constructions annexes**, la hauteur est calculée au faîtage.

5.2. Dispositions générales

1. La hauteur des constructions doit respecter les dispositions suivantes :

- La hauteur des **constructions principales** ne peut excéder 3 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 2 étages), soit un maximum de **9 mètres** mesuré à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.
- La hauteur des **annexes** ne peut excéder **4 mètres** mesurés au faîtage. Lorsque l'annexe est accolée à une ou des limites séparatives, sa hauteur est ramenée à **3 mètres**.

3. La hauteur des **équipements d'intérêt collectif et services publics** n'est pas réglementée.

5.3. Dispositions particulières

1. Une hauteur différente de celle prévue par le paragraphe 5.2 ci-dessus est admise dans le cadre de la **réhabilitation de bâtiments existants**, à condition de conserver la **volumétrie existante**.

2. Une hauteur différente de celle prévue par le paragraphe 5.2 ci-dessus est admise pour **une construction projetée venant s'adosser contre la façade aveugle d'un bâtiment mitoyen** en bon état, implanté sur limite, si elle contribue à une meilleure architecture dans une séquence de façades et favorise l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, sous réserve :

- De s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur).
- De respecter les dispositions de hauteur définies sur les autres limites séparatives.

3. Un **dépassement de la hauteur maximale de 0 à 1,50 mètres peut être autorisé** :

- S'il obéit à des contraintes techniques particulières.
- S'il s'applique à des bâtiments intégrant soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation recourant principalement aux eaux de récupération, soit un éclairage naturel en toiture tout en garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation.

Section II.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE II.2.1 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions et clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- La qualité des matériaux.

- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale et leur hauteur.

3. Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain d'assiette. Il sera notamment pris en compte la configuration du terrain, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé.

4. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'édification de la construction sont limités aux stricts besoins techniques, sans conduire à une transformation importante du profil initial du terrain.

5. Des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

6. Devront être privilégiées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.

7. Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes réalisés soit dans les « ensembles bâtis ou paysagers » soit sur les « éléments bâtis » repérés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions fixées au paragraphe 1.5. ci-après.

8. D'une manière générale, pour les constructions existantes présentant une architecture traditionnelle, le respect de cette dernière doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées dans le respect du savoir-faire de leur époque de création.

Il n'est toutefois pas fait obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine dans la mesure où celle-ci dialogue intelligemment avec la construction d'origine.

9. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent adopter une architecture différente de celle résultant des dispositions prises ci-après pour tenir compte des contraintes fonctionnelles et techniques qui leur sont propres.

1.2. Dispositions pour les façades et pignons

1. Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue ou visibles depuis l'espace public et s'insérer harmonieusement dans leur environnement.

2. Le choix des matériaux utilisés en façade des constructions est guidé, tant sur leur aspect que leur texture, par la pérennité du matériau, la réduction de l'impact carbone du bâtiment et la sobriété de leur expression architecturale. En ce sens, les façades ne présenteront pas plus de trois matériaux.

En parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

3. Les climatiseurs, pompes à chaleur, blocs techniques, et tous dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade et doivent être insérés dans la composition architecturale.

4. Les devantures commerciales doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades et respecter les portes d'entrées d'immeuble.

5. Les couleurs des façades des constructions doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région (beige clair, ton pierre, sable clair, ocre, blanc, gris clair et tons pastels, etc.) et privilégier les coloris à albédo élevé pour éviter les phénomènes d'îlots de chaleur.

6. Lorsque la longueur de la façade sur rue est au moins égale à 10 mètres, des interruptions de façade et des reculs ponctuels doivent être proposés.

1.3. Dispositions pour les toitures

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.

2. Les toits plats et toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisés.

3. Si les toitures sont en pente, les pentes doivent être inférieure à 37%. Dans ce cas, les couvertures sont préférentiellement en tuiles ou zinc brut. La couleur noire est interdite en toiture.
4. D'autres matériaux (notamment vitrés ou translucides) sont autorisés lorsqu'il s'agit de couvrir des appendices à la construction principale, tel que des vérandas ou les annexes isolées de ladite construction principale.
5. Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour les constructions bioclimatiques réglementées au paragraphe 1.4. ci-après.
6. Les éléments de superstructure, souches de cheminée, extracteurs, machineries d'ascenseur, dispositifs de production d'énergie renouvelable, relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc. devront être intégrés de manière à en limiter leur impact visuel.

1.4. Bio-climatisme et énergies renouvelables

1. Les choix d'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade doivent privilégier la recherche d'une performance énergétique (confort d'hiver comme celui d'été, valorisation de la lumière naturelle, valorisation de la ventilation naturelle).
2. L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction d'origine.
3. En façade Sud des constructions, l'utilisation des brise-soleils est recommandée afin de protéger la construction des chaleurs estivales.
4. Le traitement des toitures et des façades devra veiller à minimiser l'absorption solaire par le bâtiment (végétalisation des toitures et des façades, toits blanc, résine réfléchissante, toits réfléchissants, etc.).
5. Selon leur conception, les toitures-terrasses peuvent être aménagées comme espace à vivre, ou être végétalisées. Elles peuvent être également support d'un système de rétention des eaux pluviales, ou recouvertes de panneaux photovoltaïques ou solaires.
6. Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

1.5. Dispositions particulières pour les « éléments bâtis » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

1. Les îlots et les immeubles (bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers), que le PLU protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés et restaurés. Sans préjudice des dispositions de l'article L.451-2 du code de l'urbanisme, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité. Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé, identifié par les documents graphiques du règlement, doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Conserver la volumétrie des bâtiments dans ses caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée ainsi que des surélévations peuvent être admises à condition qu'elles respectent les caractéristiques générales et architecturales du bâtiment.

2. La liste du patrimoine bâti à protéger (Rapport de Présentation, pièce 4.1.1 du présent PLU) contient les éléments descriptifs permettant de localiser ou d'identifier les bâtiments protégés soumis aux dispositions ci-dessus.

1.6. Dispositions pour les clôtures

1. Mode de calcul

La hauteur des clôtures sera mesurée depuis le niveau du terrain naturel existant avant travaux. Les plans des clôtures joints aux demandes d'autorisations d'urbanisme doivent permettre de vérifier la conformité du projet à la présente disposition.

2. Dispositions générales

a) **Si des clôtures sont réalisées**, leur implantation ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies, ni constituer un obstacle à l'écoulement des eaux. Elles devront, en outre, respecter les conditions arrêtées aux alinéas suivants.

b) **Sur voie et emprise publique**, les clôtures sont constituées :

- Soit d'une haie mêlant différentes essences, doublée ou non d'un grillage métallique, ou d'un quelconque système à claire-voie (dont ganivelle formée par l'assemblage de lattes de bois verticales).
- Soit d'une clôture métallique ajourée.
- Dans tous les cas, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, toiles, etc.) et les murs de soutènement devront permettre l'écoulement des eaux et la traversée de la petite faune (dispositifs de transparence), sans dépasser 0,20 mètres au-dessus du terrain naturel.
- La **hauteur maximale** de ces clôtures ne peut excéder, en vis-à-vis des voies départementales, 2 mètres, et 1,50 mètres pour toutes les autres.

c) **En limites séparatives** :

- La hauteur des clôtures est limitée à **2 mètres**.
- Elles sont constituées d'une haie mêlant différentes essences (les haies d'essences monospécifiques sont interdites), doublée d'un grillage métallique, ou bien de claire-voie ou palissade occultante en matériaux naturels. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, toiles...).
- L'implantation des clôtures par rapport au bord d'un exutoire des eaux de ruissellement (fossé, craste, jalle) ou un ruisseau existant devra respecter un recul minimal de **1,50 mètres**.

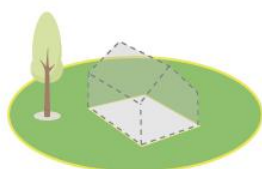
Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

ARTICLE II.3.1 – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES DE TOUTE CONSTRUCTION

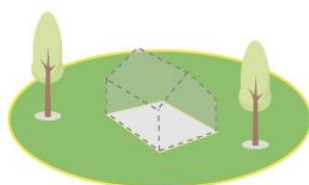
1.1. Dispositions générales

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante¹. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés à raison **d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre**. La taille et l'essence des plantations seront adaptées à l'échelle de la parcelle dans des conditions leur permettant de se développer convenablement.

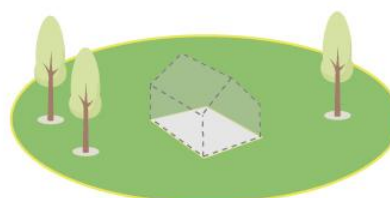
100 m² d'espace libre
→ 1 arbre minimum



200 m² d'espace libre
→ 2 arbres minimum

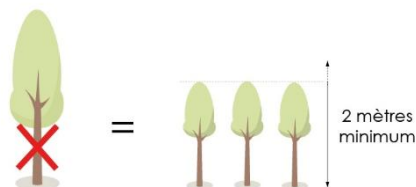


300 m² d'espace libre
→ 3 arbres minimum



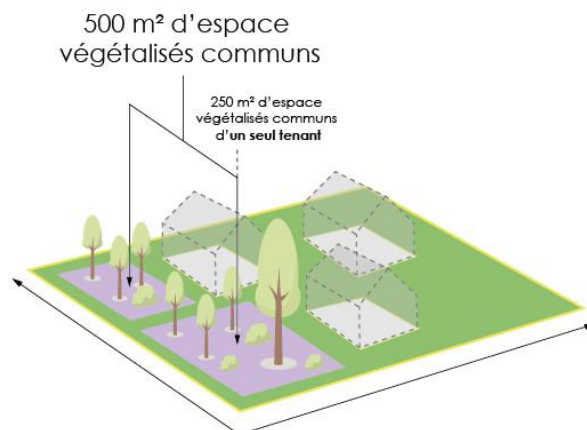
 Espace libre

2. Les arbres anciens de haute tige ne pourront être coupés que pour des motifs impératifs. Si certains venaient à être supprimés, leur remplacement sur le terrain d'assiette du projet doit être privilégié sous forme de **baliveaux d'une hauteur minimale de 2 mètres et, si possible, en privilégiant une compensation de 3 arbres en remplacement de chaque arbre supprimé**.



3. Les opérations d'ensemble de **plus de 200 m² de surface de plancher**, quelle que soit la destination des constructions (opération d'aménagement, lotissement, permis valant division) auront **au moins 10 %** de leur superficie, traités en **espaces végétalisés communs** dont **au minimum 50 %** seront d'un seul tenant.

¹ Il est rappelé qu'en application de l'article R. 431-8 du Code de l'urbanisme, le projet architectural du permis de construire doit notamment faire apparaître dans sa notice la description de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant la végétation et les éléments paysagers existants (Cf. article 17 des Dispositions générales du présent règlement).



Exemple d'une opération de 5 000 m² (SP)

1.2. Plantations

Les arbres, arbustes et couvre-sols retenus pour les plantations **seront choisis dans la palette des essences définie en annexe du présent règlement**, en proscrivant les essences invasives et allergisants.

1.3. Espaces de pleine terre

1. Les espaces de pleine terre correspondent aux surfaces des espaces libres ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, **en surélévation comme en sous-sol**, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales. Ils doivent majoritairement être d'un seul tenant.
2. Ces espaces sont aménagés de telle sorte à les rendre inaccessibles aux véhicules. L'intégralité de leur surface est obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable.
3. Une partie de la superficie du terrain d'assiette du projet sera obligatoirement constitué en surface de pleine terre qui fera l'objet d'un traitement paysager : **elle ne pourra pas être inférieure à 25% de la superficie du terrain d'assiette**.

1.4. Arbres remarquables et alignements d'arbres

1. **Les arbres remarquables et alignements d'arbres** identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet.
2. Un périmètre non imperméabilisé et au niveau du terrain naturel (remblaiement ou décaissement limités à 15 cm maximum) sera préservé autour des arbres remarquables identifiés et les constructions devront respecter un retrait acceptable par rapport à leur houppier.
3. **Leur abattage doit faire l'objet d'une déclaration préalable et peut donner lieu à un refus.** Il ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire (une expertise fondée devra être jointe à la demande).

1.5. Espaces paysagers à protéger (EPP) ou espaces verts protégés (EVP)

1. Les EPP ou EVP, identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur et, dans la mesure du possible, conservés en espaces de pleine terre.

2. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont toutefois considérés comme partie intégrante de l'EPP ou de l'EVP s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).
3. Des constructions légères d'une superficie inférieure à 10 m² y sont également admises si elles participent à la mise en valeur du site ou à l'accueil de la population (par exemple : toilettes sèches...).

1.6. Aires de stationnement et voirie

1. **Les aires de stationnement extérieures** doivent être intégrées à leur environnement et être végétalisées. Elles doivent permettre de créer des espaces ombragés et limiter l'impact visuel des véhicules.
2. Les aires de stationnement extérieures **de plus 100 m²** :
 - Doivent, soit, être plantées à raison d'au moins un arbre pour **quatre emplacements**.
 - Ou bien, être couvertes d'« ombrières végétalisées », structures conçues pour fournir de l'ombre et supports de panneaux photovoltaïques.
- 3 Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries, des accès et des cheminements doux doivent être réalisés avec des **matériaux poreux** de type dalle ou pavé engazonné.
4. Seules les voiries, pourront être imperméables en fonction de leur charge de roulage. Dans ce cas l'aménagement de la voie prévoira un dispositif de captation et de rétention d'eau pluviale sur le terrain. Ce dispositif pourrait servir à l'arrosage des parties communes.

1.7. Dispositions particulières

1. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent adopter un traitement des espaces libres différent de celui résultant des dispositions prises ci-dessus pour tenir compte des contraintes réglementaires, fonctionnelles ou techniques qui leur sont propres.
2. Les **dépôts éventuels et aires de stockage poubelles** doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque ou une structure légère, **conformément aux préconisations du gestionnaire de collecte (Jalle Eau Bourde)**.

Section II.4. Stationnement

ARTICLE II.4.1 – DISPOSITIONS GENERALES

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

ARTICLE II.4.2 – MODALITES DE CALCUL

1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur.
2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

3. Lors d'un changement de destination ou de la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la surface de plancher.

4. Dans le cas d'une extension, si celle-ci n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera uniquement calculé sur la surface de plancher nouvellement créée.

ARTICLE II.4.3 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement

1. Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• longueur :	5,00 m	5,50 m	5,00 m
• largeur :	2,50 m	2,50 m	2,50 m
• dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisée. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

2. Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement des deux-roues motorisées

Les dimensions minimales indicatives des places de stationnement des deux-roues motorisées sont les suivantes :

- Largeur standard : 1,25 mètres.
- Longueur minimale : 2,30 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations

	Normes applicables
Habitations / logements	Au moins 1 place par logement de type T1 et T2 et au moins 2 places par logement de type T3 et plus¹. Ces chiffres sont ramenés à 1 place par logement pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Les opérations comportant 5 logements et plus devront réaliser sur leur terrain d'assiette un ou des parkings banalisés destinés à l'accueil des visiteurs dimensionnés à raison d'une place de stationnement pour 3 logements projetés.
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureaux	Une place pour 50 m² de plancher avec un minimum d'une place par bureau ou activité de service.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre.
Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires	En application des dispositions de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme : - Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées : une place pour 3 chambres. - Résidences étudiantes : une place pour 2 chambres.
Artisanat et commerce de détail	<u>Dispositions pour les places de stationnement :</u> Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - De leur nature. - Du taux et du rythme de leur fréquentation, en prenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir. - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité. - De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané). <u>Cas particulier des livraisons :</u> Au-delà de 100 m² de surfaces de réserves, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée, au moins égale à 10 % de la surface de réserves, avec un minimum de 25 m².
Établissements d'enseignement	Établissement du premier degré : une place de stationnement par classe. Établissement du second degré : 1,5 places de stationnement par classe.

¹ À partir du second logement, le nombre de places de stationnement nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Dans le cas d'un seul logement, le nombre sera arrondi à deux.

	Normes applicables
- Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, cinémas, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) - Centres de congrès et d'exposition - Établissements de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - De leur nature. - Du taux et du rythme de leur fréquentation, en prenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir. - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité. - De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

ARTICLE II.4.4 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES NON MOTORISES

1. Pour les constructions visées à l'alinéa 5 ci-dessous, un espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés, doit être réalisé, soit intégré dans le volume de la construction, soit à l'extérieur du bâtiment.

2. Dans les deux cas, il doit :

- Être couvert avec une hauteur sous plafond confortable et éclairé.
- Être facilement accessible, sans marche à franchir.
- Être clos et comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue, aussi bien pour les vélos standard (électriques ou non) que les vélos non standard (vélos cargo ou assimilé).
- Être équipé de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

3. Lorsqu'il est intégré dans le volume de la construction, il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment,

4. Lorsqu'il est réalisé à l'extérieur du bâtiment, il doit se situer sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

5. Il est exigé au moins :

	Normes applicables
Habitations	Pour les constructions existantes et pour les constructions nouvelles de moins de 2 logements : aucune obligation n'est imposée. Pour les constructions nouvelles de 2 logements et plus, a minima 1 emplacement par logement.
Bureaux et artisanat	Au moins 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Établissements d'enseignement	Au moins 10 m ² par classe.

	Normes applicables
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, cinémas, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) • Centres de congrès et d'exposition • Établissements de santé et d'action sociale	Le nombre de places à réaliser est fixé à : • Au moins 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment. • Au moins 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

ARTICLE II.4.5 – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

5.1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit 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 de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 500 mètres de l'opération.

5.2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17).

5.3. Stationnement des personnes handicapées

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10). Les places créées pour ce faire s'ajoutent aux places dont le nombre est défini par le tableau du paragraphe 3.2. ci-dessus.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

ARTICLE III.1.1 – ACCES

1. Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc.

La largeur minimale d'un accès est :

- De 3 mètres avec une circulation en sens unique alterné, si le nombre de places de stationnement sur la parcelle est inférieur ou égal à 10.
- De 5,50 mètres avec une circulation à double sens, si le nombre de places de stationnement sur la parcelle est supérieur à 10.

2. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

3. **Uniquement le long de l'avenue du Las**, les portails d'accès ouvrant sur la voie doivent être implantés avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement et pourront être accompagnés d'un emplacement de stationnement non clôturé. Disposition interdite sur les autres voies.

4. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

5. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 3 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

6. **Non réglementé** pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

ARTICLE III.1.2 – VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer ouverte à la circulation générale dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc.

2. Les voies nouvelles respecteront les gabarits minimums indiquées ci-dessous :

- Largeur de chaussée de 5 mètres minimum pour les voies à double sens, ramenée à 3 mètres minimum pour les voies à sens unique. Dans le cas de voies en impasse, la largeur de chaussée pourra varier entre 6 mètres et 4 mètres.
- Des largeurs supérieures pourront toutefois être imposées pour poursuivre des emprises existantes.

3. Selon la nature de la desserte, ces voies pourront être dotées de trottoirs (d'une largeur de 1,50 mètres minimum) ou être traitées en « espaces partagés » piétons / voitures.

4. Elles doivent en outre utiliser de préférence un revêtement poreux (en fonction de leur charge de roulage, tel que défini à l'alinéa 9 de l'article II.3.1 ci-avant) et dans tous les cas être conçues de manière à permettre l'écoulement des eaux pluviales de la plate-forme vers des dispositifs chargés de collecter ou d'infiltrer ces eaux.

5. L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

6. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent :

- Dans le cas d'une impasse définitive, la longueur maximale ne pourra pas dépasser 75 mètres.
- Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

ARTICLE III.2.1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

ARTICLE III.2.2 – ASSAINISSEMENT

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L.1331-10 du Code de la santé publique).
2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestiques sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public, conformément aux dispositions du Code de la santé publique.
3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié visant à limiter et à étaler les apports pluviaux (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs, création de noues, de tranchées d'infiltration, etc.) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. A défaut, les eaux pluviales qui ne peuvent pas être absorbées sur le terrain peuvent être rejetées vers le réseau public.
- 3 Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce

que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à **3 l/s/ha**.

4. Sous réserve de l'application des dispositions du Code général des collectivités territoriales et dès lors que les prescriptions permettant de protéger la santé des utilisateurs sont bien respectées, il est préconisé d'installer un système de réutilisation des eaux de pluie pour un usage domestique en usages intérieur et extérieur, hors consommation alimentaire.

5. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

ARTICLE III.2.3 – RESEAUX D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION (Y COMPRIS COMMUNICATIONS NUMERIQUES)

1. Les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

2. Lorsqu'ils sont posés en façades, ils doivent être intégrés aux lignes de composition de l'architecture.

3. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

ARTICLE III.2.4 – COLLECTE DES DECHETS

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les projets de construction, quelle que soit leur affectation, devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés permettant l'installation des conteneurs nécessaires au tri sélectif. Cet aménagement devra être réalisé afin d'assurer la parfaite insertion de cet espace dans son environnement et sa cohérence avec le projet. Il devra être directement accessible depuis le domaine public.

Si le local poubelles n'est pas accessible depuis le domaine public, une aire de présentation devra être prévue sur l'unité foncière, conformément aux prescriptions du prestataire de collecte (collectivité de communes Jalle Eau Bourde).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB est une zone déjà urbanisée où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Au sein de l'enveloppe urbaine cette zone forme une couronne autour du centre-bourg de Saint-Jean-d'Ilac, couvrant une urbanisation moderne et contemporaine assez dense et des quartiers où la municipalité entend mettre en œuvre une politique d'« optimisation du tissu urbain » dans l'esprit de la loi « Climat et Résilience », tout en maîtrisant la pression foncière et en veillant au maintien de la qualité de la vie et d'une vie de quartier.

Cela y suppose une certaine densification progressive et contrôlée du tissu urbain existant là où cela est possible, notamment par la construction dans les « dents creuses » et la requalification de certains quartiers ou îlots bâtis.

A l'Est du centre-bourg, elle s'applique principalement au quartier du Blayais, qui a fait l'objet au cours de ces dernières années d'opérations importantes présentant une densité forte. Elle couvre également une opération spécifique vouée à l'hébergement hôtelier au lieu-dit « Les Palanques », au Sud de la RD 106. Ce tissu présente encore des capacités d'accueil non négligeables qui ont conduit la municipalité à vouloir les encadrer par le biais d'une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**. C'est le cas d'une emprise au Sud de la Gendarmerie.

A l'Ouest du centre-bourg, le tissu urbain largement dominant est celui des lotissements que se sont développés dans les 50 dernières années. Les capacités y sont moindres (l'analyse des capacités d'accueil ont montré qu'il n'y existait peu d'opportunités de découpages parcellaires ou de « dents creuses »), mais une « densification douce » y est envisageable. Le périmètre a été délimité comme suit :

- Au Sud de la ZAC « Cœur de Bourg », il s'appuie à l'Est sur l'avenue de Pierroton, puis au Sud, sur les rues des Coulemelles, Louis Breguet, Jacqueline Auriol, Antoine de Saint-Exupéry et Louis Blériot pour rejoindre l'avenue du Las.
- Au Nord de l'avenue du Las, il s'appuie à l'Est sur l'avenue des Chênes, puis au Nord et Nord-Ouest sur l'allée du Paysan, l'avenue du Bossut et l'avenue de la Clairière Saint-Jean pour rejoindre l'avenue du Las.

Elle a vocation à accueillir principalement le logement ainsi que les activités de bureaux, de services et l'artisanat, dès lors que ce dernier est compatible avec le caractère résidentiel de la zone.

Enfin pour tenir de la vocation spécifique de l'opération l'hébergement hôtelier au lieu-dit « Les Palanques », son périmètre est géré par un secteur particulier, le **secteur UBh**.

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitations agricoles ou forestières	Exploitation forestière			X
	Exploitation agricole			X
Habitations	Logement		X	
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat		X	
	Commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

Nota : les autorisations sous conditions renvoient aux dispositions propres à la zone UB proprement dite et au secteur UBh (voir les articles I.2 et I.3 ci-après)

ARTICLE I.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES AUTORISEES

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités, définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations ou interdictions dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

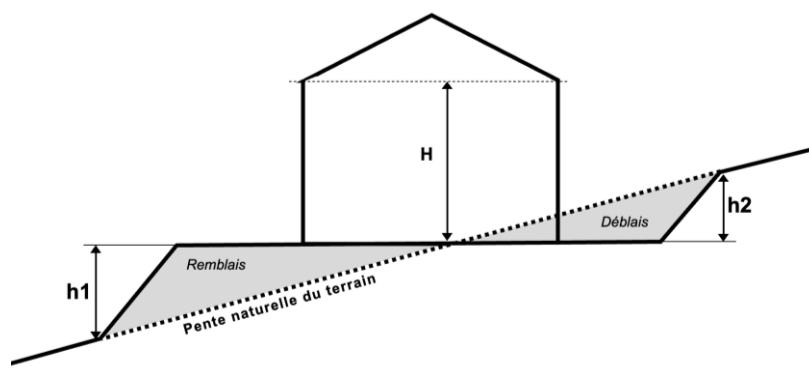
ARTICLE I.2 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A LIMITATIONS

Dans la zone UB sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve notamment qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par les orientations d'aménagement et de programmation qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement :

1. **Les constructions et installations destinées à l'artisanat**, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
2. **Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient liées à l'artisanat et au commerce de détail ou aux activités de services et sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
3. **Les constructions annexes à l'habitation** (garages, carports, abris de jardins, etc.), séparées de la construction principale, sous réserve que la superficie totale ne dépasse pas 30 m² d'emprise au sol. Toutefois, un dépassement pourra être autorisé dans la limite de 6 m² d'emprise au sol pour le local technique piscine uniquement. Les piscines non couvertes n'entrent pas dans ce calcul de superficie.
4. **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le **PLU** (dans les **zones à risque** figurant sur le document graphique du règlement) ou les **PPRN** en disposent autrement (article L.111-15 du Code de l'urbanisme).
5. **Les affouillements et les exhaussements de sol**, sous réserve :
 - Qu'ils soient liés ou nécessaires aux constructions et aménagements admis dans la zone.
 - Qu'ils répondent à des motifs d'intégration paysagère ou architecturale.
 - Qu'ils soient liés ou nécessaires à la réalisation d'une infrastructure routière ou d'emprises publiques.
 - Qu'ils soient liés ou nécessaires à la restauration de zones humides, à la valorisation écologique des milieux naturels ou à la protection contre les risques et les nuisances.

Et à condition, dans tous les cas, qu'ils respectent la topographie initiale et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 1 mètre pour les exhaussements (h1) et 2 mètres pour les affouillements (h2).



6. Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**, sous réserve qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et dès lors qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

7. Le **stationnement de caravanes et les constructions légères**, transportables et sans fondation, n'est autorisé que s'il est lié à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, ou à des bâtiments publics.

8. Les **divisions en plusieurs lots**, à condition que les règles édictées par le PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

2.1. Prise en compte des risques et nuisances

1. Risque « feux de forêt »

Sur les terrains concernés par le risque, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Naturel « feux de forêt » (voir l'annexe 5.5 du présent dossier de PLU « **Plan de Prévention des Risques Incendie de forêt** »).

2. Risque « inondation »

Sur les terrains concernés par le risque, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (voir l'annexe 5.4 du présent dossier de PLU « **Plan de Prévention des Risques Inondation** »).

3. Risque de remontées de nappes et de débordement le long des émissaires

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque de remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte :

- De rehausser le plancher utile du bâtiment de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré, à l'exception de ceux dédiés aux stationnements nécessaires au projet.

4. Risque retrait et gonflement des argiles

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de

l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés à un risque fort ou moyen :

- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

5. Bruit des infrastructures de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates pour être préservées contre le bruit conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

6. Zones de bruit des aéroports

Dans les secteurs soumis à des **nuisances dues au bruit des aéronefs**, les travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées devront respecter les dispositions du Plan de Gêne Sonore réalisé en application des articles L.112-3 à L.112-17 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1.3 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS

Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

3.1. Dans la zone UB proprement dite

1. Exploitation forestière.
2. Exploitation agricole.
3. Commerce de détail.
4. Commerce de gros.
5. Cinéma.
6. Salles d'art et de spectacles.
7. Équipements sportifs.
8. Lieux de culte.
9. Autres équipements recevant du public.
10. Industrie.
11. Entrepôt.
12. Centre de congrès et d'exposition.

13. Cuisine dédiée à la vente en ligne.
14. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
15. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.6 ci-dessus.
16. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.
17. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
18. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
19. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

3.2. En plus des dispositions définies à l'article 3.1. ci-dessus, dans le secteur UBh

1. Logement.
2. Artisanat.
3. Commerce de détail.
4. Bureau.

ARTICLE I.4 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

4.1. Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs sociaux et l'accession sociale

1. En application du Plan Local de l'Habitat (PLH) approuvé par délibération, par la communauté de communes Jalle Eau Bourde, le 24 septembre 2024, et du bilan triennal et de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone, les programmes de logements collectifs devront respecter les règles suivantes :

A partir de 3 logements	Au moins 35% de logements LLS ou BRS
-------------------------	--------------------------------------

Le calcul de la proportion sera arrondi à l'entier inférieur.

Les seuils définis dans le tableau ci-dessus s'appliquent en nombre de logements et en surface de plancher destinée à l'habitation de l'opération. Le calcul de la proportion sera arrondi à l'entier supérieur.

2. En priorité, les programmations devront comprendre des logements sociaux de type PLAI et PLUS, conformément au PLH approuvé par délibération, par la communauté de communes Jalle Eau Bourde, le 24 septembre 2024, et du bilan triennal.
3. Pour les opérations réalisées sous maîtrise d'ouvrage publique comprenant exclusivement des logements en accession sociale à la propriété de type PSLA ou BRS, aucun logement locatif social (LLS) n'est exigé.
4. Pour les « résidences services seniors » proposant des services à la personne à destination des personnes âgées autonomes, aucun logement en accession sociale de type PSLA ou BRS n'est exigé. Les dispositions applicables en matière de logements locatifs sociaux (LLS) correspondent aux dispositions mentionnées à l'alinéa I.4.1.

5. Les obligations aux alinéas I.4.1, I.4.2, I.4.3 et I.4.4 ci-dessus concernent aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde¹, de changement de destination ou de division d'une habitation en plusieurs logements.

5. Les opérations de logements réalisées sur les terrains **donnant lieu à Orientation d'Aménagement et de Programmation** (OAP « avenue de Bordeaux ») devront respecter les dispositions exposées dans ladite Orientation.

4.2. Préservation et valorisation de la diversité commerciale

Non réglementé.

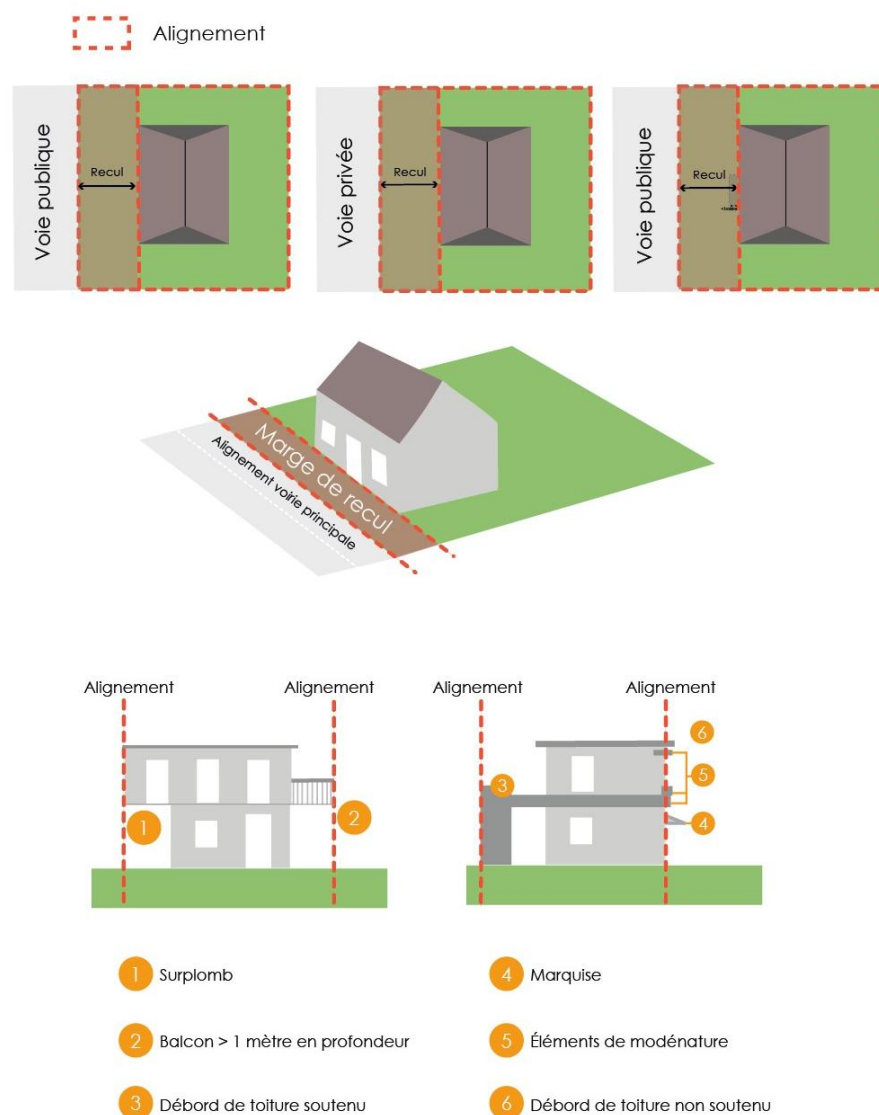
¹ Selon l'arrêt n°369862 en date du 16 février 2015 du Conseil d'État, les travaux lourds de restructuration d'un bâtiment sont des « travaux nécessitant une démolition qui, sans être totale, affecte son gros œuvre d'une manière telle qu'elle le rend dans son ensemble impropre à toute utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux ».

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Partie II.A. Implantation des constructions

ARTICLE II.1.1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER



1.1. Mode de calcul

1. Le recul est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de **l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale** ou de toute limite d'emprise qui s'y substitue ou correspondant à la marge de recul dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.

2. Pour le calcul du recul par rapport aux voies circulées, ne sont pas pris en compte :

- Les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, marquises, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.
- Au niveau des sentes, les débords de toiture, les balcons/loggias dont la profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.
- Les parties des constructions au-dessous du sol après travaux.
- Les accès extérieurs (tels que escaliers, rampes).
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

1.2. Dispositions générales

1. L'implantation des constructions, y compris les annexes, doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour **l'ensemble des voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale (y compris l'avenue du Las - RD 106)** : en recul de 4 mètres minimum à partir de l'alignement actuel ou projeté.

2. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** sont libres d'implantation.

3. Les opérations réalisées sur les terrains **donnant lieu à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP « avenue de Bordeaux »)** devront respecter les dispositions exposées dans ladite Orientation.

1.3. Dispositions particulières

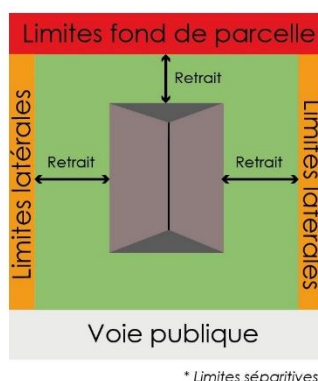
Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade. Dans ce cas, des modulations du recul pourront être acceptées.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Pour les constructions édifiées sur une unité foncière ne disposant pas de façade sur rue tout en respectant les conditions d'accès définies par le présent règlement dans la Section III.1. « Desserte par les voies publiques ou privées ». Dans ce cas, seules les dispositions de l'article II.1.2 ci-dessous s'appliquent sur l'ensemble des limites de l'unité foncière.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsque des obligations imposées par une autre réglementation ou des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard de ces contraintes.

ARTICLE II.1.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.1. Mode de calcul

1. Le retrait est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de la limite séparative, qu'elle soit latérale aboutissant à l'alignement ou emprise publique, ou de fond, n'ayant aucun contact avec une voie ou emprise publique.



2. Pour le calcul du retrait, ne sont pas pris en compte :

- Les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.
- Les parties des constructions au-dessous du sol après travaux.
- Les accès extérieurs (tels que escaliers, rampes).
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

2.2. Dispositions générales

1. Sauf indication particulière portée au plan de zonage (marge de retrait), ces constructions doivent respecter les dispositions arrêtées aux articles 2.3., 2.4. 2.5. et 2.6.
2. En cas de division de terrain, les règles de recul par rapport aux limites séparatives ci-dessous continuent de s'appliquer sur la parcelle supportant le bâti existant au même titre que sur la ou les parcelles nouvellement créées par division.
3. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** sont libres d'implantation.
4. Les opérations réalisées sur les terrains **donnant lieu à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP « avenue de Bordeaux »)** devront respecter les dispositions exposées dans ladite Orientation.

2.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

1. Les limites qui aboutissent à l'alignement ou emprise publique constituent les limites séparatives latérales.
2. A compter de l'alignement du domaine public s'il existe, à défaut sur la limite entre le domaine public et la propriété privée ou sur la marge de retrait dans les cas où celle-ci est défini sur les documents graphiques, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales touchant la voie peut se faire selon les deux modalités ci-dessous :

1. Implantation en semi-continu :

- a) L'implantation des constructions se fait sur une seule limite séparative touchant la voie.
- b) Par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie, le retrait de la construction, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($D=H/2$), sans être inférieur à **3,50 mètres**.

2. Implantation en discontinu :

- a) L'implantation des constructions respecte un recul par rapport aux limites séparatives touchant la voie.
- b) Par rapport au point le plus proche des limites séparatives touchant la voie, le retrait de la construction, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($D=H/2$), sans être inférieur à **3,50 mètres**.

2.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond

1. La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain. Elle constitue une limite qui n'a aucun contact avec une voie ou emprise publique.
2. Les constructions seront implantées avec un retrait au moins égal à **3,50 mètres** par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
3. Sans faire préjudice à l'implantation des annexes, cette bande de recul sera végétalisée et plantée en respectant les dispositions de l'article II.3.1 « traitement des espaces libres de toute construction » ci-après.

2.5. Implantation des annexes

1. Les annexes isolées non accolées à la construction principale pourront être implantées sur la limite séparative (latérale ou de fond) ou avec un retrait minimum de 3,50 mètres.
2. Les piscines seront implantées à 2 mètres de toutes les limites séparatives.
3. Les carports attenants à la construction principale pourront s'implanter sur la limite latérale.

2.6. Dispositions particulières

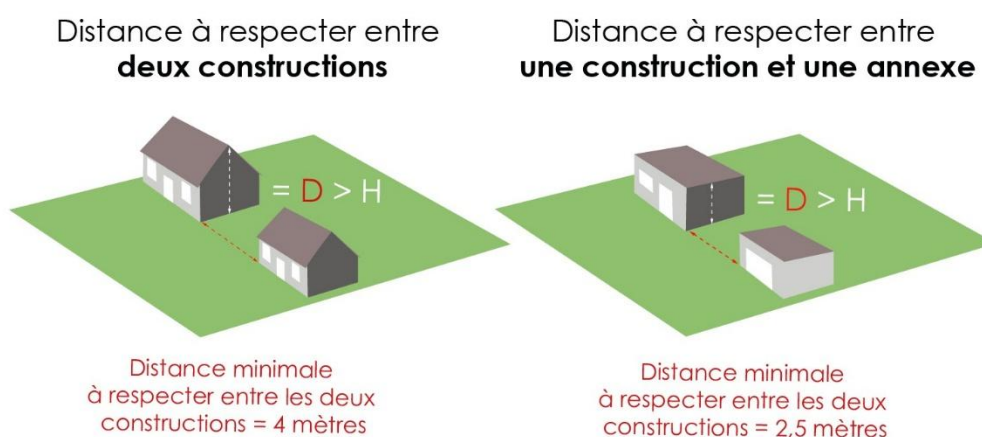
Une implantation autre que celle fixée par les paragraphes 2.1. à 2.3. ci-dessus est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsque les limites séparatives suivent un exutoire des eaux de ruissellement (fossé, craste, jalle) ou un ruisseau existant, toute construction principale nouvelle (construction et) doit être implantée avec un recul par rapport aux berges qui ne pourra être inférieur à 10 mètres. Pour les annexes séparées, cette distance est ramenée à 5 mètres.
- Lorsque des obligations imposées par une autre réglementation ou des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard de ces contraintes.

ARTICLE II.1.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NON CONTIGUËS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

3.1. Dispositions générales

Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent respecter une distance horizontale de façade à façade égale à la hauteur de la construction ($D > H$), sans prendre en compte les éléments de saillies tels que balcons ou loggias, avec **un minimum de 4 mètres**. Les annexes doivent être implantées avec un retrait **minimum de 2,5m** de la construction principale.



3.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les piscines.
- Les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.

Partie II.B. Emprise au sol et hauteur des constructions

ARTICLE II.1.4 – EMPRISE AU SOL

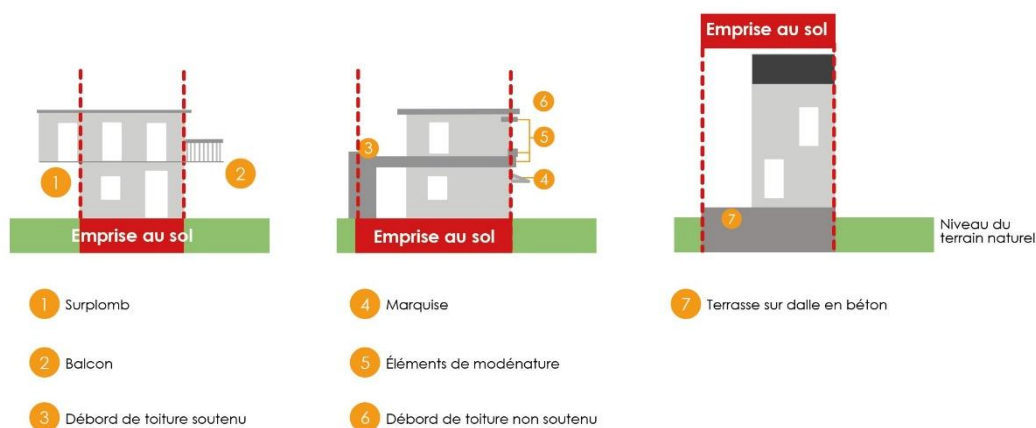
4.1. Définition

Sur la parcelle, le calcul de l'emprise au sol résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Les sous-sols des constructions.
- Les terrasses en bois ou en autres superstructures légères (les terrasses sur dalle béton sont en revanche incluses dans l'emprise).

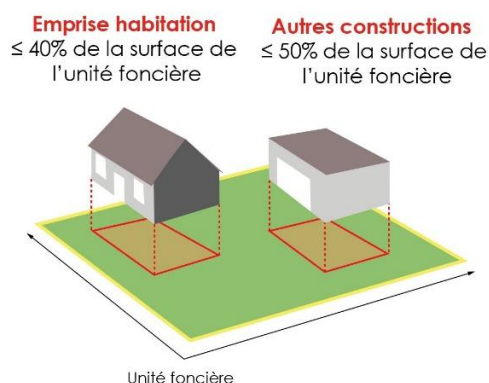
Les piscines entrent dans le calcul de l'emprise au sol.



4.2. Calcul de l'emprise au sol

1. La surface de l'emprise totale des constructions destinées à l'habitation est limitée à **40%** de la surface de l'unité foncière.

2. La surface de l'emprise totale des autres constructions autorisées dans la zone est portée à **50%** de la surface de l'unité foncière.



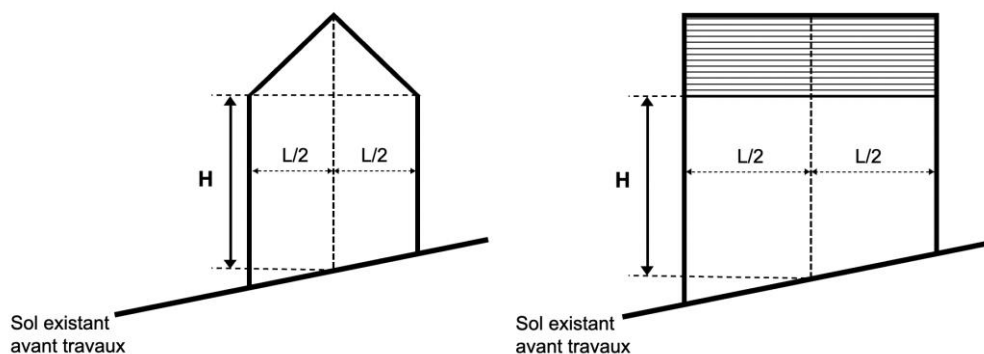
ARTICLE II.1.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

5.1. Mode de calcul

1. La hauteur des **constructions principales** est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures terrasses à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.



2. En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée, en tout point par rapport au niveau du terrain naturel tel qu'il existait avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, **au milieu de la façade**.



3. Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous dalle ou toiture (comble constitutif de niveau) supérieure à 1,80 mètres. Cette hauteur sous dalle ou toiture est calculée à partir de la face interne de la dalle ou toiture.

4. Est considéré comme comble aménageable tout niveau constitué d'un plancher porteur comportant des hauteurs supérieures à 1,80 mètres et compris dans l'espace charpente du bâtiment, sous les versants du toit.

5. N'entre pas, dans le calcul du nombre de niveaux les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.), sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant.

3. Pour les **constructions annexes**, la hauteur est calculée au faîtage.

5.2. Dispositions générales

1. La hauteur des constructions doit respecter les dispositions suivantes :

- La hauteur des **constructions principales** ne peut excéder 2 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 1 étage), soit un maximum de **6,50 mètres** mesuré à l'égout des toitures ou à l'acrotère des

toitures terrasses.

- La hauteur des **annexes** ne peut excéder **4 mètres** mesurés au faîtage. Lorsque l'annexe est accolée à une ou des limites séparatives, sa hauteur est ramenée à **3 mètres**.

3. La hauteur des **équipements d'intérêt collectif et services publics** n'est pas réglementée.

5.3. Dispositions particulières

1. Une hauteur différente de celle prévue par le paragraphe 5.2 ci-dessus est admise dans le cadre de la **réhabilitation de bâtiments existants**, à condition de conserver la **volumétrie existante**.

2. Une hauteur différente de celle prévue par le paragraphe 5.2 ci-dessus est admise pour **une construction projetée venant s'adosser contre la façade aveugle d'un bâtiment mitoyen** en bon état, implanté sur limite, si elle contribue à une meilleure architecture dans une séquence de façades et favorise l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, sous réserve :

- De s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur).
- De respecter les dispositions de hauteur définies sur les autres limites séparatives.

3. **Un dépassement de la hauteur maximale de 0 à 1,50 mètres peut être autorisé :**

- S'il obéit à des contraintes techniques particulières.
- S'il s'applique à des bâtiments intégrant soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation recourant principalement aux eaux de récupération, soit un éclairage naturel en toiture tout en garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation.

Section II.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE II.2.1 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions et clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
2. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :
 - La simplicité et les proportions de leurs volumes.
 - La qualité des matériaux.
 - L'harmonie des couleurs.
 - Leur tenue générale et leur hauteur.
3. Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain d'assiette. Il sera notamment pris en compte la configuration du terrain, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé.
4. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'édification de la construction sont limités aux stricts besoins techniques, sans conduire à une transformation importante du profil initial du terrain.
5. Des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.
6. Devront être privilégiées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.
7. Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes réalisés soit dans les « ensembles bâtis ou paysagers » soit sur les « éléments bâtis » repérés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions fixées au paragraphe 1.5. ci-après.
8. D'une manière générale, pour les constructions existantes présentant une architecture traditionnelle, le respect de cette dernière doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées dans le respect du savoir-faire de leur époque de création.
Il n'est toutefois pas fait obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine dans la mesure où celle-ci dialogue intelligemment avec la construction d'origine.
9. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent adopter une architecture différente de celle résultant des dispositions prises ci-après pour tenir compte des contraintes fonctionnelles et techniques qui leur sont propres.

1.2. Dispositions pour les façades et pignons

1. Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue ou visibles depuis l'espace public et s'insérer harmonieusement dans leur environnement.
2. Le choix des matériaux utilisés en façade des constructions est guidé, tant sur leur aspect que leur texture, par la pérennité du matériau, la réduction de l'impact carbone du bâtiment et la sobriété de leur expression architecturale. En ce sens, les façades ne présenteront pas plus de trois matériaux.

En parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

3. Les climatiseurs, pompes à chaleur, blocs techniques, et tous dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade et doivent être insérés dans la composition architecturale.

4. Les devantures commerciales doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades et respecter les portes d'entrées d'immeuble.

5. Les couleurs des façades des constructions doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région (beige clair, ton pierre, sable clair, ocre, blanc, gris clair et tons pastels, etc.) et privilégier les coloris à albédo élevé pour éviter les phénomènes d'îlots de chaleur.

6. Lorsque la longueur de la façade sur rue est au moins égale à 10 mètres, des interruptions de façade et des reculs ponctuels doivent être proposés.

1.3. Dispositions pour les toitures

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.

2. Les toits plats et toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisés.

3. Si les toitures sont en pente, les pentes doivent être inférieure à 37%. Dans ce cas, les couvertures sont préférentiellement en tuiles ou zinc brut. La couleur noire est interdite en toiture.

4. D'autres matériaux (notamment vitrés ou translucides) sont autorisés lorsqu'il s'agit de couvrir des appendices à la construction principale, tel que des vérandas ou les annexes isolées de ladite construction principale.

5. Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour les constructions bioclimatiques réglementées au paragraphe 1.4. ci-après.

6. Les éléments de superstructure, souches de cheminée, extracteurs, machineries d'ascenseur, dispositifs de production d'énergie renouvelable, relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc. devront être intégrés de manière à en limiter leur impact visuel.

1.4. Bio-climatisme et énergies renouvelables

1. Les choix d'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade doivent privilégier la recherche d'une performance énergétique (confort d'hiver comme celui d'été, valorisation de la lumière naturelle, valorisation de la ventilation naturelle).

2. L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction d'origine.

3. En façade Sud des constructions, l'utilisation de brise-soleil est recommandée afin de protéger la construction des chaleurs estivales.

4. Le traitement des toitures et des façades devra veiller à minimiser l'absorption solaire par le bâtiment (végétalisation des toitures et des façades, toits blancs, résine réfléchissante, toits réfléchissants, etc.).

5. Selon leur conception, les toitures-terrasses peuvent être aménagées comme espace à vivre, ou être végétalisées. Elles peuvent être également être support d'un système de rétention des eaux pluviales, ou recouverte de panneaux photovoltaïques ou solaires.

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

1.5. Dispositions particulières pour les « éléments bâtis » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

1. Les îlots et les immeubles (bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers), que le PLU protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés et restaurés. Sans préjudice des dispositions de l'article L.451-2 du code de l'urbanisme, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité. Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé, identifié par les documents graphiques du règlement, doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Conserver la volumétrie des bâtiments dans ses caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée ainsi que des surélévations peuvent être admises à condition qu'elles respectent les caractéristiques générales et architecturales du bâtiment.

2. La liste du patrimoine bâti à protéger (Rapport de Présentation, pièce 4.1.1 du présent PLU) contient les éléments descriptifs permettant de localiser ou d'identifier les bâtiments protégés soumis aux dispositions ci-dessus.

1.6. Dispositions pour les clôtures

1. Mode de calcul

La hauteur des clôtures sera mesurée depuis le niveau du terrain naturel existant avant travaux. Les plans des clôtures joints aux demandes d'autorisations d'urbanisme doivent permettre de vérifier la conformité du projet à la présente disposition.

2. Dispositions générales

a) **Si des clôtures sont réalisées**, leur implantation ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies, ni constituer un obstacle à l'écoulement des eaux. Elles devront, en outre, respecter les conditions arrêtées aux alinéas suivants.

b) **Sur voie et emprise publique**, les clôtures sont constituées :

- Soit d'une haie mêlant différentes essences, doublée ou non d'un grillage métallique, ou d'un quelconque système à claire-voie (dont ganivelle formée par l'assemblage de lattes de bois verticales).
- Soit d'une clôture métallique ajourée.
- Dans tous les cas, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, toiles, etc.) et les murs de soutènement devront permettre le passage de l'eau et la traversée de la petite faune, sans dépasser 0,20 mètres au-dessus du terrain naturel.
- La **hauteur maximale** de ces clôtures ne peut excéder, en vis-à-vis des voies départementales, 2 mètres, et 1,50 mètres pour toutes les autres.

c) **En limites séparatives** :

- La hauteur des clôtures est limitée à **2 mètres**.
- Elles sont constituées d'une haie mêlant différentes essences (les haies d'essences monospécifiques sont interdites), doublée d'un grillage métallique, ou bien de claire-voie ou palissade occultante en matériaux naturels. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois,

treillis plastifié, toiles...).

- L'implantation des clôtures par rapport au bord d'un exutoire des eaux de ruissellement (fossé, craste, jalle) ou un ruisseau existant devra respecter un recul minimal de **1,50 mètres**.

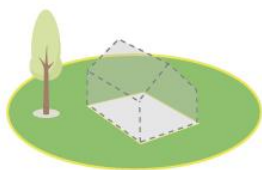
Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

ARTICLE II.3.1 – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES DE TOUTE CONSTRUCTION

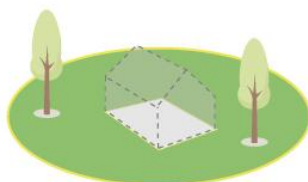
1.1. Dispositions générales

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante¹. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés à raison **d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre**. La taille et l'essence des plantations seront adaptées à l'échelle de la parcelle dans des conditions leur permettant de se développer convenablement.

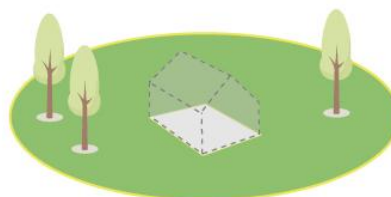
100 m² d'espace libre
→ 1 arbre minimum



200 m² d'espace libre
→ 2 arbres minimum

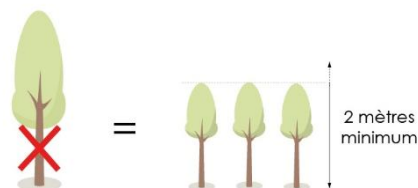


300 m² d'espace libre
→ 3 arbres minimum



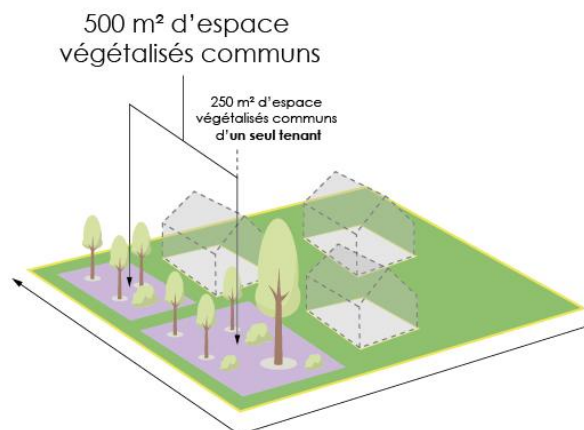
 Espace libre

2. Les arbres anciens de haute tige ne pourront être coupés que pour des motifs impératifs. Si certains venaient à être supprimés, leur remplacement sur le terrain d'assiette du projet doit être privilégié sous forme de **baliveaux d'une hauteur minimale de 2 mètres et, si possible, en privilégiant une compensation de 3 arbres en remplacement de chaque arbre supprimé**.



3. Les opérations d'ensemble **de plus de 200 m² de surface de plancher**, quelle que soit la destination des constructions (opération d'aménagement, lotissement, permis valant division) auront **au moins 10 %** de leur superficie, traités en **espaces végétalisés communs** dont au **minimum 50 %** seront d'un seul tenant.

¹ Il est rappelé qu'en application de l'article R. 431-8 du Code de l'urbanisme, le projet architectural du permis de construire doit notamment faire apparaître dans sa notice la description de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant la végétation et les éléments paysagers existants (Cf. article 17 des Dispositions générales du présent règlement).



Exemple d'une opération de 5 000 m² (SP)

4. Les opérations réalisées sur les terrains **donnant lieu à Orientation d'Aménagement et de Programmation** (OAP « avenue de Bordeaux ») devront respecter les dispositions exposées dans ladite Orientation.

1.2. Plantations

Les arbres, arbustes et couvre-sols retenus pour les plantations **seront choisis dans la palette des essences définie en annexe du présent règlement**, en proscrivant les essences invasives et allergisants.

1.3. Espaces de pleine terre

1. Les espaces de pleine terre correspondent aux surfaces des espaces libres ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, **en surélévation comme en sous-sol**, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales. Ils doivent majoritairement être d'un seul tenant.
2. Ces espaces sont aménagés de telle sorte à les rendre inaccessibles aux véhicules. L'intégralité de leur surface est obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable.
3. Une partie de la superficie du terrain d'assiette du projet sera obligatoirement constitué en surface de pleine terre qui fera l'objet d'un traitement paysager : **elle ne pourra pas être inférieure à 35% de la superficie du terrain d'assiette**.

1.4. Arbres remarquables et alignements d'arbres

1. **Les arbres remarquables et alignements d'arbres** identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet.
2. Un périmètre non imperméabilisé et au niveau du terrain naturel (remblaiement ou décaissement limités à 15 cm maximum) sera préservé autour des arbres remarquables identifiés et les constructions devront respecter un retrait acceptable par rapport à leur houppier.
3. **Leur abattage doit faire l'objet d'une déclaration préalable et peut donner lieu à un refus.** Il ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire (une expertise fondée devra être jointe à la demande).

1.5. Espaces paysagers à protéger (EPP) ou espaces verts protégés (EVP)

1. Les EPP ou EVP, identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur et, dans la mesure du possible, conservés en espaces de pleine terre.

2. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont toutefois considérés comme partie intégrante de l'EPP ou de l'EVP s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).
3. Des constructions légères d'une superficie inférieure à 10 m² y sont également admises si elles participent à la mise en valeur du site ou à l'accueil de la population (par exemple : toilettes sèches...).

1.6. Aires de stationnement et voirie

1. **Les aires de stationnement extérieures** doivent être intégrées à leur environnement et être végétalisées. Elles doivent permettre de créer des espaces ombragés et limiter l'impact visuel des véhicules.
2. Les aires de stationnement extérieures **de plus 100 m²** :
 - Doivent, soit, être plantées à raison d'au moins un arbre pour **quatre emplacements**.
 - Ou bien, être couvertes d'« ombrières végétalisées », structures conçues pour fournir de l'ombre et supports de panneaux photovoltaïques.
- 3 Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries, des accès et des cheminements doux doivent être réalisés avec des **matériaux poreux** de type dalle ou pavé engazonné.
4. Seules les voiries, pourront être imperméables en fonction de leur charge de roulage. Dans ce cas l'aménagement de la voie prévoira un dispositif de captation et de rétention d'eau pluviale sur le terrain. Ce dispositif pourrait servir à l'arrosage des parties communes.

1.7. Dispositions particulières

1. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent adopter un traitement des espaces libres différent de celui résultant des dispositions prises ci-dessus pour tenir compte des contraintes réglementaires, fonctionnelles ou techniques qui leur sont propres.
2. Les **dépôts éventuels et aires de stockage poubelles** doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque ou une structure légère, **conformément aux préconisations du gestionnaire de collecte (Jalle Eau Bourde)**.

Section II.4. Stationnement

ARTICLE II.4.1 – DISPOSITIONS GENERALES

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

ARTICLE II.4.2 – MODALITES DE CALCUL

1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur.
2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

3. Lors d'un changement de destination ou de la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la surface de plancher.

4. Dans le cas d'une extension, si celle-ci n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera uniquement calculé sur la surface de plancher nouvellement créée.

ARTICLE II.4.3 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement

1. Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• longueur :	5,00 m	5,50 m	5,00 m
• largeur :	2,50 m	2,50 m	2,50 m
• dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisée. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

2. Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement des deux-roues motorisées

Les dimensions minimales indicatives des places de stationnement des deux-roues motorisées sont les suivantes :

- Largeur standard : 1,25 mètres.
- Longueur minimale : 2,30 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations

	Normes applicables
Habitations / logements	Au moins 1 place par logement de type T1 et T2 et au moins 2 places par logement de type T3 et plus¹. Ces chiffres sont ramenés à 1 place par logement pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Les opérations comportant 5 logements et plus devront réaliser sur leur terrain d'assiette un ou des parkings banalisés destinés à l'accueil des visiteurs dimensionnés à raison d'une place de stationnement pour 3 logements projetés.
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureaux	Une place pour 50 m² de plancher avec un minimum d'une place par bureau ou activité de service.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre.
Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires	En application des dispositions de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme : - Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées : une place pour 3 chambres. - Résidences étudiantes : une place pour 2 chambres.
Artisanat	<u>Dispositions pour les places de stationnement :</u> Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - De leur nature. - Du taux et du rythme de leur fréquentation, en prenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir. - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité. - De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané). <u>Cas particulier des livraisons :</u> Au-delà de 100 m² de surfaces de réserves, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée, au moins égale à 10 % de la surface de réserves, avec un minimum de 25 m².
Établissements d'enseignement	Établissement du premier degré : une place de stationnement par classe. Établissement du second degré : 1,5 places de stationnement par classe.

¹ À partir du second logement, le nombre de places de stationnement nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Dans le cas d'un seul logement, le nombre sera arrondi à deux.

	Normes applicables
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, cinémas, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) • Centres de congrès et d'exposition • Établissements de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • De leur nature. • Du taux et du rythme de leur fréquentation, en prenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir. • De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité. • De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

ARTICLE II.4.4 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES NON MOTORISES

1. Pour les constructions visées à l'alinéa 5 ci-dessous, un espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés, doit être réalisé, soit intégré dans le volume de la construction, soit à l'extérieur du bâtiment.

2. Dans les deux cas, il doit :

- Être couvert avec une hauteur sous plafond confortable et éclairé.
- Être facilement accessible, sans marche à franchir.
- Être clos et comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue, aussi bien pour les vélos standard (électriques ou non) que les vélos non standard (vélos cargo ou assimilé).
- Être équipé de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

3. Lorsqu'il est intégré dans le volume de la construction, il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment,

4. Lorsqu'il est réalisé à l'extérieur du bâtiment, il doit se situer sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

5. Il est exigé au moins :

	Normes applicables
Habitations	Pour les constructions existantes et pour les constructions nouvelles de moins de 2 logements : aucune obligation n'est imposée. Pour les constructions nouvelles de 2 logements et plus, a minima 1 emplacement par logement.
Bureaux et artisanat	Au moins 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Établissements d'enseignement	Au moins 10 m ² par classe.

	Normes applicables
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, cinémas, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) • Centres de congrès et d'exposition • Établissements de santé et d'action sociale	Le nombre de places à réaliser est fixé à : • Au moins 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment. • Au moins 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

ARTICLE II.4.5 – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

5.1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit 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 de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 500 mètres de l'opération.

5.2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17).

5.3. Stationnement des personnes handicapées

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10). Les places créées pour ce faire s'ajoutent aux places dont le nombre est défini par le tableau du paragraphe 3.2. ci-dessus.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

ARTICLE III.1.1 – ACCES

1. Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc.

La largeur minimale d'un accès est :

- De 3 mètres avec une circulation en sens unique alterné, si le nombre de places de stationnement sur la parcelle est inférieur ou égal à 10.
- De 5,50 mètres avec une circulation à double sens, si le nombre de places de stationnement sur la parcelle est supérieur à 10.

2. La création de nouvelles bandes d'accès¹ est interdite.

3. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

4. **Uniquement sur les voies suivantes : Allée du Paysan, Avenue du Duc de Lorge, Avenue du Bossut, Avenue de la Clairière Saint-Jean, Rue du Crabey, Avenue du Las, Avenue de Bordeaux, Avenue de Pierroton**, les portails d'accès ouvrant sur ces voies doivent être implantés avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement et pourront être accompagnés d'un emplacement de stationnement non clôturé. Disposition interdite sur les autres voies.

5. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

6. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 3 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7. **Non réglementé** pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

ARTICLE III.1.2 – VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer ouverte à la circulation générale dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc.

2. Les voies nouvelles respecteront les gabarits minimums indiquées ci-dessous :

- Largeur de chaussée de 5 mètres minimum pour les voies à double sens, ramenée à 3 mètres minimum pour les voies à sens unique. Dans le cas de voies en impasse, la largeur de chaussée pourra varier entre 6 mètres et 4 mètres.
- Des largeurs supérieures pourront toutefois être imposées pour poursuivre des emprises existantes.

3. Selon la nature de la desserte, ces voies pourront être dotées de trottoirs (d'une largeur de 1,50 mètres minimum) ou être traitées en « espaces partagés » piétons / voitures.

¹ Portion de terrain permettant l'accès à une ou des constructions en second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie ou une emprise publique.

4. Elles doivent en outre utiliser de préférence un revêtement poreux (en fonction de leur charge de roulage, tel que défini à l'alinéa 9 de l'article II.3.1 ci-avant) et dans tous les cas être conçues de manière à permettre l'écoulement des eaux pluviales de la plate-forme vers des dispositifs chargés de collecter ou d'infiltrer ces eaux.

5. L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

6. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent :

- Dans le cas d'une impasse définitive, la longueur maximale ne pourra pas dépasser 75 mètres.
- Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

ARTICLE III.2.1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

ARTICLE III.2.2 – ASSAINISSEMENT

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L.1331-10 du Code de la santé publique).
2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestiques sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public, conformément aux dispositions du Code de la santé publique.
3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié visant à limiter et à étaler les apports pluviaux (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs, création de noues, de tranchées d'infiltration, etc.) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. A défaut, les eaux pluviales qui ne peuvent pas être absorbées sur le terrain peuvent être rejetées vers le réseau public.

3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à **3 l/s/ha**.

4. Sous réserve de l'application des dispositions du Code général des collectivités territoriales et dès lors que les prescriptions permettant de protéger la santé des utilisateurs sont bien respectées, il est préconisé d'installer un système de réutilisation des eaux de pluie pour un usage domestique en usages intérieur et extérieur, hors consommation alimentaire.

5. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

ARTICLE III.2.3 – RESEAUX D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION (Y COMPRIS COMMUNICATIONS NUMERIQUES)

1. Les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

2. Lorsqu'ils sont posés en façades, ils doivent être intégrés aux lignes de composition de l'architecture.

3. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

ARTICLE III.2.4 – COLLECTE DES DECHETS

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les projets de construction, quelle que soit leur affectation, devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés permettant l'installation des conteneurs nécessaires au tri sélectif. Cet aménagement devra être réalisé afin d'assurer la parfaite insertion de cet espace dans son environnement et sa cohérence avec le projet. Il devra être directement accessible depuis le domaine public.

Si le local poubelles n'est pas accessible depuis le domaine public, une aire de présentation devra être prévue sur l'unité foncière, conformément aux prescriptions du prestataire de collecte (collectivité de communes Jalle Eau Bourde).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone UC est une zone déjà urbanisée où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine UC recouvre les quartiers de densité moyenne plutôt récents, constitués en majorité de maisons individuelles sous forme de lotissements, de constructions groupées, plus rarement de petits collectifs, ainsi que d'activités compatibles ou complémentaires avec la fonction résidentielle. Elle abrite également des vestiges de bâtis anciens liés à l'histoire rurale de la commune (airials, bergeries) que la commune entend protéger.

Plus précisément :

- Elle forme une vaste couronne périphérique dans l'enveloppe urbaine du bourg, au-delà de la zone UB, essentiellement à l'Ouest de la RD 211 (avenue de Pierroton et avenue de Martignas).
- Elle couvre également la quasi-totalité de la zone bâtie du Las.

Il s'agit de la plus vaste zone urbaine de la commune.

Elle a vocation à accueillir principalement le logement, ainsi que les activités de bureaux, de services, les équipements publics et l'artisanat dès lors que celui-ci est compatible avec le caractère résidentiel de la zone.

Comme pour la partie Ouest de la zone UB, les capacités d'accueil y sont limitées (l'analyse des capacités d'accueil ont montré qu'il n'y existait peu d'opportunités de découpages parcellaires ou de « dents creuses ») et la municipalité ne souhaite faire évoluer qu'à la marge ces quartiers dans un souci de qualité urbaine. C'est ce qui l'a conduit, ici aussi, à vouloir encadrer certaines évolutions par le biais d'une **Orientation d'aménagement et de Programmation** (OAP). C'est le cas d'une emprise avenue d'Arnaudot. Un travail particulier a également été conduit pour protéger les espaces verts et les éléments les plus remarquables du couvert boisé.

La périphérie de la zone UC, tant pour la zone agglomérée du bourg, qu'au Las, est impactée par les contraintes réglementaires imposées par le **Plan de Prévention des Risques Incendie de forêt** (PPRIF) en vigueur.

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitations agricoles ou forestières	Exploitation forestière			X
	Exploitation agricole			X
Habitations	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat		X	
	Commerce de détail			X
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

ARTICLE I.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES AUTORISEES

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités, définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations ou interdictions dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

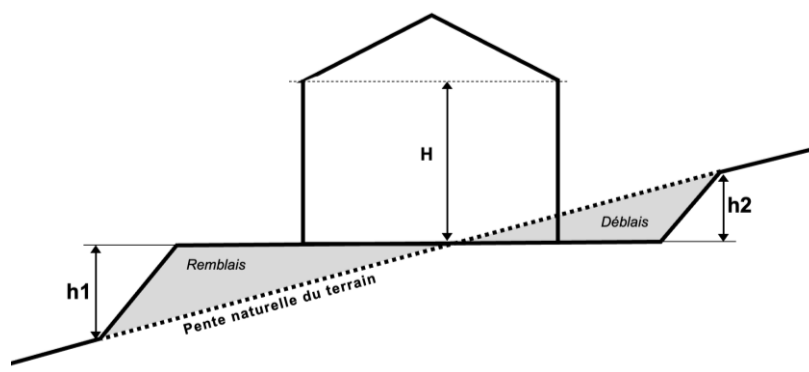
ARTICLE I.2 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A LIMITATIONS

Dans la zone UC sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes, et sous réserve notamment qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par les orientations d'aménagement et de programmation qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement :

1. **Les constructions et installations destinées à l'artisanat**, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
2. **Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient liées à l'artisanat et au commerce de détail ou aux activités de services et sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
3. **Les constructions annexes à l'habitation** (garages, carports, abris de jardins, etc.), séparées de la construction principale, sous réserve que la superficie totale ne dépasse pas 30 m² d'emprise au sol. Toutefois, un dépassement pourra être autorisé dans la limite de 6 m² d'emprise au sol pour le local technique piscine uniquement. Les piscines non couvertes n'entrent pas dans ce calcul de superficie.
4. **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le **PLU** (dans les **zones à risque** figurant sur le document graphique du règlement) ou les **PPRN** en disposent autrement (article L.111-15 du Code de l'urbanisme).
5. **Les affouillements et les exhaussements de sol**, sous réserve :
 - Qu'ils soient liés ou nécessaires aux constructions et aménagements admis dans la zone.
 - Qu'ils répondent à des motifs d'intégration paysagère ou architecturale.
 - Qu'ils soient liés ou nécessaires à la réalisation d'une infrastructure routière ou d'emprises publiques.
 - Qu'ils soient liés ou nécessaires à la restauration de zones humides, à la valorisation écologique des milieux naturels ou à la protection contre les risques et les nuisances.

Et à condition, dans tous les cas, qu'ils respectent la topographie initiale et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 1 mètre pour les exhaussements (h1) et 2 mètres pour les affouillements (h2).



6. Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**, sous réserve qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et dès lors qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

7. Le **stationnement de caravanes et les constructions légères**, transportables et sans fondation, n'est autorisé que s'il est lié à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, ou à des bâtiments publics.

8. Les **divisions en plusieurs lots**, à condition que les règles édictées par le PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

2.1. Prise en compte des risques et nuisances

1. Risque « feux de forêt »

Sur les terrains concernés par le risque, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Naturel « feux de forêt » (voir l'annexe 5.5 du présent dossier de PLU « **Plan de Prévention des Risques Incendie de forêt** »).

2. Risque « inondation »

Sur les terrains concernés par le risque, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (voir l'annexe 5.4 du présent dossier de PLU « **Plan de Prévention des Risques Inondation** »).

3. Risque de remontées de nappes et de débordement le long des émissaires

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque de remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte :

- De rehausser le plancher utile du bâtiment de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré, à l'exception de ceux dédiés aux stationnements nécessaires au projet.

4. Risque retrait et gonflement des argiles

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de

l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés à un risque fort ou moyen :

- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

5. Bruit des infrastructures de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates pour être préservées contre le bruit conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

6. Zones de bruit des aéroports

Dans les secteurs soumis à des **nuisances dues au bruit des aéronefs**, les travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées devront respecter les dispositions du Plan de Gêne Sonore réalisé en application des articles L.112-3 à L.112-17 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1.3 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS

Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. Exploitation forestière.
2. Exploitation agricole.
3. Commerce de détail.
4. Commerce de gros.
5. Cinéma.
6. Salles d'art et de spectacles.
7. Équipements sportifs.
8. Lieux de culte.
9. Autres équipements recevant du public.
10. Industrie.
11. Entrepôt.
12. Centre de congrès et d'exposition.
13. Cuisine dédiée à la vente en ligne.
14. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

15. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.6 ci-dessus.

16. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.

17. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.

18. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

19. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

ARTICLE I.4 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

4.1. Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs sociaux et l'accession sociale

1. En application du Plan Local de l'Habitat (PLH) approuvé par délibération, par la communauté de communes Jalle Eau Bourde, le 24 septembre 2024, et du bilan triennal et de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone, les programmes de logements collectifs devront respecter les règles suivantes :

A partir de 3 logements	Au moins 35% de logements LLS ou BRS
--------------------------------	---

Le calcul de la proportion sera arrondi à l'entier inférieur.

Les seuils définis dans le tableau ci-dessus s'appliquent en nombre de logements et en surface de plancher destinée à l'habitation de l'opération. Le calcul de la proportion sera arrondi à l'entier supérieur.

2. En priorité, les programmations devront comprendre des logements sociaux de type PLAI et PLUS, conformément au PLH approuvé par délibération, par la communauté de communes Jalle Eau Bourde, le 24 septembre 2024, et du bilan triennal.

3. Pour les opérations réalisées sous maîtrise d'ouvrage publique comprenant exclusivement des logements en accession sociale à la propriété de type PSLA ou BRS, aucun logement locatif social (LLS) n'est exigé.

4. Pour les « résidences services seniors » proposant des services à la personne à destination des personnes âgées autonomes, aucun logement en accession sociale de type PSLA ou BRS n'est exigé. Les dispositions applicables en matière de logements locatifs sociaux (LLS) correspondent aux dispositions mentionnées à l'alinéa I.4.1.

5. Les obligations aux alinéas I.4.1, I.4.2, I.4.3 et I.4.4 ci-dessus concernent aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde¹, de changement de destination ou de division d'une habitation en plusieurs logements.

4.2. Préservation et valorisation de la diversité commerciale

Non réglementé.

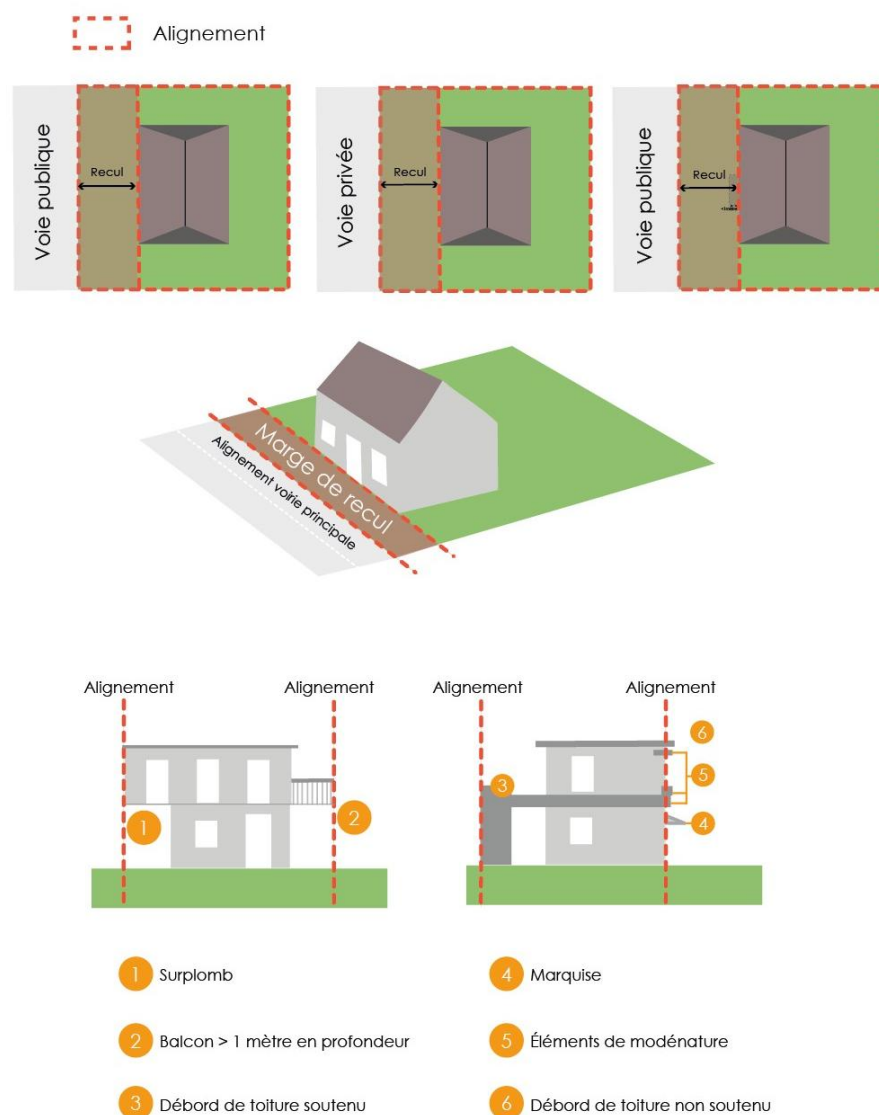
¹ Selon l'arrêt n°369862 en date du 16 février 2015 du Conseil d'État, les travaux lourds de restructuration d'un bâtiment sont des « travaux nécessitant une démolition qui, sans être totale, affecte son gros œuvre d'une manière telle qu'elle le rend dans son ensemble impropre à toute utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux ».

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Partie II.A. Implantation des constructions

ARTICLE II.1.1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER



1.1. Mode de calcul

1. Le recul est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de **l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale** ou de toute limite d'emprise qui s'y substitue ou correspondant à la marge de recul dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.

2. Pour le calcul du recul par rapport aux voies circulées, ne sont pas pris en compte :

- Les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, marquises, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.
- Au niveau des sentes, les débords de toiture, les balcons/loggias dont la profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.
- Les parties des constructions au-dessous du sol après travaux.
- Les accès extérieurs (tels que escaliers, rampes).
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

1.2. Dispositions générales

1. L'implantation des constructions, y compris les annexes, doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour **l'avenue du Las (RD 106)** : en recul de 7 mètres minimum à partir de l'alignement actuel ou projeté.
- Pour **les autres voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale** : en recul de 5 mètres minimum à partir de l'alignement actuel ou projeté.

2. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** sont libres d'implantation.

3. Les opérations réalisées sur les terrains **donnant lieu à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP « avenue d'Arnaudot »)** devront respecter les dispositions exposées dans ladite Orientation.

1.3. Dispositions particulières

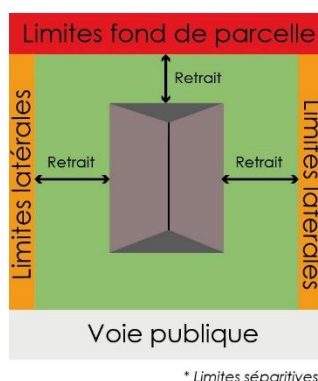
Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade. Dans ce cas, des modulations du recul pourront être acceptées.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Pour les constructions édifiées sur une unité foncière ne disposant pas de façade sur rue tout en respectant les conditions d'accès définies par le présent règlement dans la Section III.1. « Desserte par les voies publiques ou privées ». Dans ce cas, seules les dispositions de l'article II.1.2 ci-dessous s'appliquent sur l'ensemble des limites de l'unité foncière.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsque des obligations imposées par une autre réglementation ou des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard de ces contraintes.

ARTICLE II.1.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.1. Mode de calcul

1. Le retrait est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de la limite séparative, qu'elle soit latérale aboutissant à l'alignement ou emprise publique, ou de fond, n'ayant aucun contact avec une voie ou emprise publique.



2. Pour le calcul du retrait, ne sont pas pris en compte :

- Les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.
- Les parties des constructions au-dessous du sol après travaux.
- Les accès extérieurs (tels que escaliers, rampes).
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

2.2. Dispositions générales

1. Sauf indication particulière portée au plan de zonage (marge de retrait), ces constructions doivent respecter les dispositions arrêtées aux articles 2.3., 2.4. 2.5. et 2.6.
2. En cas de division de terrain, les règles de recul par rapport aux limites séparatives ci-dessous continuent de s'appliquer sur la parcelle supportant le bâti existant au même titre que sur la ou les parcelles nouvellement créées par division.
3. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** sont libres d'implantation.
4. Les opérations réalisées sur les terrains **donnant lieu à Orientation d'Aménagement et de Programmation** (OAP « avenue d'Arnaudot ») devront respecter les dispositions exposées dans ladite Orientation.

2.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

1. Les limites qui aboutissent à l'alignement ou emprise publique constituent les limites séparatives latérales.
2. A compter de l'alignement du domaine public s'il existe, à défaut sur la limite entre le domaine public et la propriété privée ou sur la marge de retrait dans les cas où celle-ci est défini sur les documents graphiques, l'implantation des constructions respecte un recul par rapport aux limites séparatives touchant la voie.
3. Par rapport au point le plus proche des limites séparatives touchant la voie, le retrait de la construction, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($D=H/2$), sans être inférieur à **4 mètres**.

2.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond

1. La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain. Elle constitue une limite qui n'a aucun contact avec une voie ou emprise publique.
2. Les constructions seront implantées avec un retrait au moins égal à **4 mètres** par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
3. Sans faire préjudice à l'implantation des annexes, cette bande de recul sera végétalisée et plantée en respectant les dispositions de l'article II.3.1 « traitement des espaces libres de toute construction » ci-après.

2.5. Implantation des annexes

1. Les annexes isolées non accolées à la construction principale pourront être implantées sur la limite séparative (latérale ou de fond) ou avec un retrait minimum de 3,50 mètres.
2. Les piscines seront implantées à 2 mètres de toutes les limites séparatives.
3. Les carports attenants à la construction principale pourront s'implanter sur la limite latérale.

2.6. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée par les paragraphes 2.1. à 2.3. ci-dessus est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

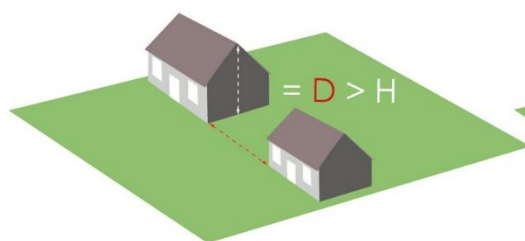
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsque les limites séparatives suivent un exutoire des eaux de ruissellement (fossé, craste, jalle) ou un ruisseau existant, toute construction principale nouvelle (construction et) doit être implantée avec un recul par rapport aux berges qui ne pourra être inférieur à 10 mètres. Pour les annexes séparées, cette distance est ramenée à 5 mètres.
- Lorsqu'une ou des limites séparatives du terrain constituent une limite de zone avec une zone agricole A, ou une zone naturelle N, le recul minimal par rapport à ces dites limites, pour toutes les constructions (y compris les annexes) est de 10 mètres.
- Lorsque des obligations imposées par une autre réglementation ou des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard de ces contraintes.

ARTICLE II.1.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NON CONTIGÜES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

3.1. Dispositions générales

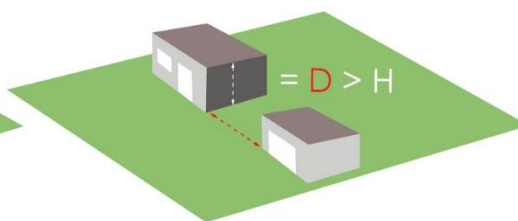
Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent respecter une distance horizontale de façade à façade égale à la hauteur de la construction ($D > H$), sans prendre en compte les éléments de saillies tels que balcons ou loggias, avec un **minimum de 5 mètres**. Les annexes doivent être implantées avec un retrait **minimum de 2,5 mètres** de la construction principale.

Distance à respecter entre deux constructions



Distance minimale
à respecter entre les deux
constructions = 5 mètres

Distance à respecter entre une construction et une annexe



Distance minimale
à respecter entre les deux
constructions = 2,5 mètres

3.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les piscines.
- Les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.

Partie II.B. Emprise au sol et hauteur des constructions

ARTICLE II.1.4 – EMPRISE AU SOL

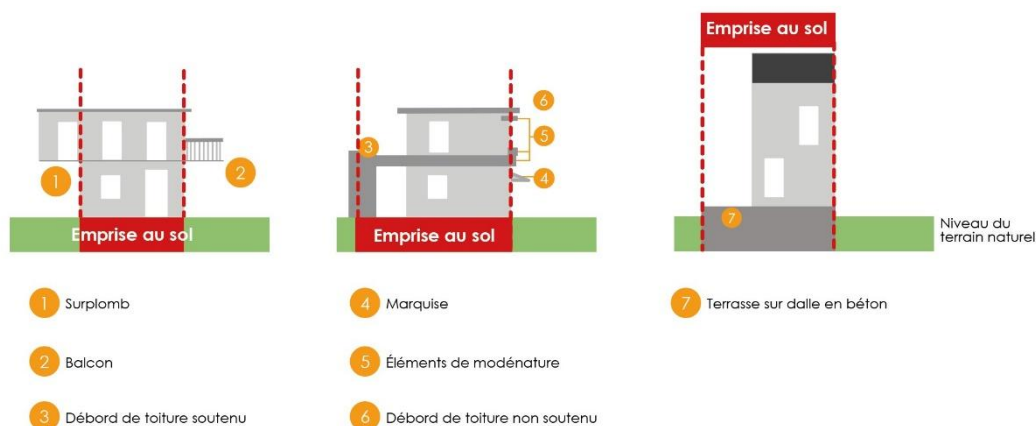
4.1. Définition

Sur la parcelle, le calcul de l'emprise au sol résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Les sous-sols des constructions.
- Les terrasses en bois ou en autres superstructures légères (les terrasses sur dalle béton sont en revanche incluses dans l'emprise).

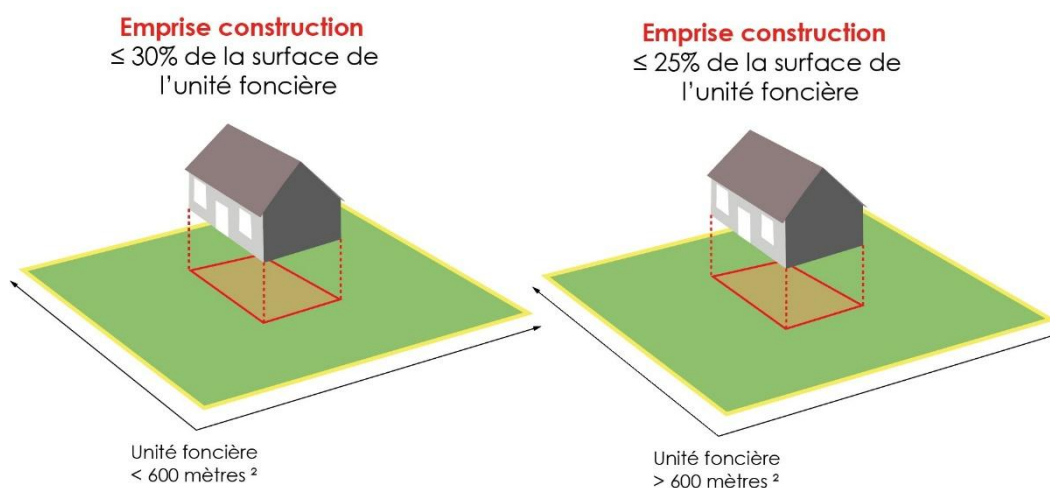
Les piscines entrent dans le calcul de l'emprise au sol.



4.2. Calcul de l'emprise au sol

La surface de l'emprise totale des constructions autorisées dans la zone est de :

- 30% de la surface de l'unité foncière si celle-ci est inférieure à 600 m².
- 25% de la surface de l'unité foncière si celle-ci est supérieure à 600 m².



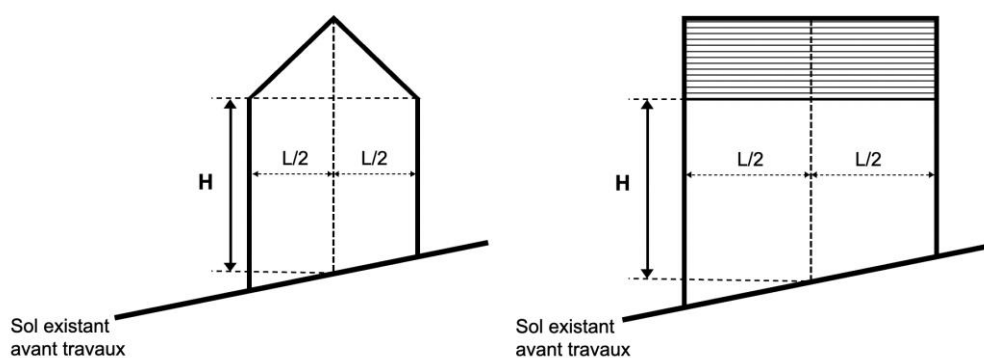
ARTICLE II.1.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

5.1. Mode de calcul

1. La hauteur des **constructions principales** est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures terrasses à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.



2. En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée, en tout point par rapport au niveau du terrain naturel tel qu'il existait avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, **au milieu de la façade**.



3. Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous dalle ou toiture (comble constitutif de niveau) supérieure à 1,80 mètres. Cette hauteur sous dalle ou toiture est calculée à partir de la face interne de la dalle ou toiture.

4. Est considéré comme comble aménageable tout niveau constitué d'un plancher porteur comportant des hauteurs supérieures à 1,80 mètres et compris dans l'espace charpente du bâtiment, sous les versants du toit.

5. N'entre pas, dans le calcul du nombre de niveaux les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.), sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant.

3. Pour les **constructions annexes**, la hauteur est calculée au faîtage.

5.2. Dispositions générales

1. La hauteur des constructions doit respecter les dispositions suivantes :

- La hauteur des **constructions principales** ne peut excéder 2 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 1 étage), soit un maximum de **6,50 mètres** mesuré à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.
- La hauteur des **annexes** ne peut excéder **4 mètres** mesurés au faîtage. Lorsque l'annexe est accolée à une ou des limites séparatives, sa hauteur est ramenée à **3 mètres**.

3. La hauteur des **équipements d'intérêt collectif et services publics** n'est pas réglementée.

5.3. Dispositions particulières

1. Une hauteur différente de celle prévue par le paragraphe 5.2 ci-dessus est admise dans le cadre de la **réhabilitation de bâtiments existants**, à condition de conserver la **volumétrie existante**.

2. Une hauteur différente de celle prévue par le paragraphe 5.2 ci-dessus est admise pour **une construction projetée venant s'adosser contre la façade aveugle d'un bâtiment mitoyen** en bon état, implanté sur limite, si elle contribue à une meilleure architecture dans une séquence de façades et favorise l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, sous réserve :

- De s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur).
- De respecter les dispositions de hauteur définies sur les autres limites séparatives.

3. **Un dépassement de la hauteur maximale de 0 à 1,50 mètres peut être autorisé :**

- S'il obéit à des contraintes techniques particulières.
- S'il s'applique à des bâtiments intégrant soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation recourant principalement aux eaux de récupération, soit un éclairage naturel en toiture tout en garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation.

Section II.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE II.2.1 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions et clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- La qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale et leur hauteur.

3. Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain d'assiette. Il sera notamment pris en compte la configuration du terrain, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé.

4. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'édification de la construction sont limités aux stricts besoins techniques, sans conduire à une transformation importante du profil initial du terrain.

5. Des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

6. Devront être privilégiées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.

7. Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes réalisés soit dans les « ensembles bâtis ou paysagers » soit sur les « éléments bâtis » repérés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions fixées au paragraphe 1.5. ci-après.

8. D'une manière générale, pour les constructions existantes présentant une architecture traditionnelle, le respect de cette dernière doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées dans le respect du savoir-faire de leur époque de création.

Il n'est toutefois pas fait obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine dans la mesure où celle-ci dialogue intelligemment avec la construction d'origine.

9. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent adopter une architecture différente de celle résultant des dispositions prises ci-après pour tenir compte des contraintes fonctionnelles et techniques qui leur sont propres.

1.2. Dispositions pour les façades et pignons

1. Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue ou visibles depuis l'espace public et s'insérer harmonieusement dans leur environnement.

2. Le choix des matériaux utilisés en façade des constructions est guidé, tant sur leur aspect que leur texture, par la pérennité du matériau, la réduction de l'impact carbone du bâtiment et la sobriété de leur expression architecturale. En ce sens, les façades ne présenteront pas plus de trois matériaux.

En parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

3. Les climatiseurs, pompes à chaleur, blocs techniques, et tous dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade et doivent être insérés dans la composition architecturale.

4. Les devantures commerciales doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades et respecter les portes d'entrées d'immeuble.

5. Les couleurs des façades des constructions doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région (beige clair, ton pierre, sable clair, ocre, blanc, gris clair et tons pastels, etc.) et privilégier les coloris à albédo élevé pour éviter les phénomènes d'îlots de chaleur.

6. Lorsque la longueur de la façade sur rue est au moins égale à 10 mètres, des interruptions de façade et des reculs ponctuels doivent être proposés.

1.3. Dispositions pour les toitures

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.

2. Les toits plats et toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisés.

3. Si les toitures sont en pente, les pentes doivent être inférieure à 37%. Dans ce cas, les couvertures sont préférentiellement en tuiles ou zinc brut. La couleur noire est interdite en toiture.

4. D'autres matériaux (notamment vitrés ou translucides) sont autorisés lorsqu'il s'agit de couvrir des appendices à la construction principale, tel que des vérandas ou les annexes isolées de ladite construction principale.

5. Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour les constructions bioclimatiques réglementées au paragraphe 1.4. ci-après.

6. Les éléments de superstructure, souches de cheminée, extracteurs, machineries d'ascenseur, dispositifs de production d'énergie renouvelable, relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc. devront être intégrés de manière à en limiter leur impact visuel.

1.4. Bio-climatisme et énergies renouvelables

1. Les choix d'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade doivent privilégier la recherche d'une performance énergétique (confort d'hiver comme celui d'été, valorisation de la lumière naturelle, valorisation de la ventilation naturelle).
2. L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction d'origine.
3. En façade Sud des constructions, l'utilisation de brise-soleil est recommandée afin de protéger la construction des chaleurs estivales.
4. Le traitement des toitures et des façades devra veiller à minimiser l'absorption solaire par le bâtiment (végétalisation des toitures et des façades, toits blanc, résine réfléchissante, toits réfléchissants, etc.).
5. Selon leur conception, les toitures-terrasses peuvent être aménagées comme espace à vivre, ou être végétalisées. Elles peuvent être également être support d'un système de rétention des eaux pluviales, ou recouverte de panneaux photovoltaïques ou solaires.
6. Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

1.5. Dispositions particulières pour les « éléments bâtis » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

1. Les îlots et les immeubles (bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers), que le PLU protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés et restaurés. Sans préjudice des dispositions de l'article L.451-2 du code de l'urbanisme, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité. Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé, identifié par les documents graphiques du règlement, doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Conserver la volumétrie des bâtiments dans ses caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée ainsi que des surélévations peuvent être admises à condition qu'elles respectent les caractéristiques générales et architecturales du bâtiment.

2. La liste du patrimoine bâti à protéger (Rapport de Présentation, pièce 4.1.1 du présent PLU) contient les éléments descriptifs permettant de localiser ou d'identifier les bâtiments protégés soumis aux dispositions ci-dessus.

1.6. Dispositions pour les clôtures

1. Mode de calcul

La hauteur des clôtures sera mesurée depuis le niveau du terrain naturel existant avant travaux. Les plans des clôtures joints aux demandes d'autorisations d'urbanisme doivent permettre de vérifier la conformité du projet à la présente disposition.

2. Dispositions générales

a) **Si des clôtures sont réalisées**, leur implantation ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies, ni constituer un obstacle à l'écoulement des eaux. Elles devront, en outre, respecter les conditions arrêtées aux alinéas suivants.

b) **Sur voie et emprise publique**, les clôtures sont constituées :

- Soit d'une haie mêlant différentes essences, doublée ou non d'un grillage métallique, ou d'un quelconque système à claire-voie (dont ganivelle formée par l'assemblage de lattes de bois verticales).
- Soit d'une clôture métallique ajourée.
- Dans tous les cas, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, toiles, etc.) et les murs de soutènement devront permettre l'écoulement des eaux et la traversée de la petite faune, sans dépasser 0,20 mètres au-dessus du terrain naturel.
- La **hauteur maximale** de ces clôtures ne peut excéder, en vis-à-vis des voies départementales, 2 mètres, et 1,50 mètres pour toutes les autres.

c) **En limites séparatives** :

- La hauteur des clôtures est limitée à **2 mètres**.
- Elles sont constituées d'une haie mêlant différentes essences (les haies d'essences monospécifiques sont interdites), doublée d'un grillage métallique, ou bien de claire-voie ou palissade occultante en matériaux naturels. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, toiles...).
- L'implantation des clôtures par rapport au bord d'un exutoire des eaux de ruissellement (fossé, craste, jalle) ou un ruisseau existant devra respecter un recul minimal de **1,50 mètres**.

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

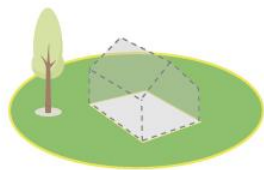
ARTICLE II.3.1 – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES DE TOUTE CONSTRUCTION

1.1. Dispositions générales

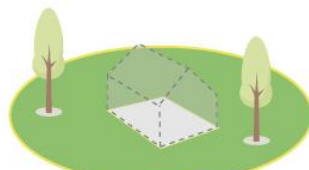
1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante¹. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre. La taille et l'essence des plantations seront adaptées à l'échelle de la parcelle dans des conditions leur permettant de se développer convenablement.

¹ Il est rappelé qu'en application de l'article R. 431-8 du Code de l'urbanisme, le projet architectural du permis de construire doit notamment faire apparaître dans sa notice la description de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant la végétation et les éléments paysagers existants (Cf. article 17 des Dispositions générales du présent règlement).

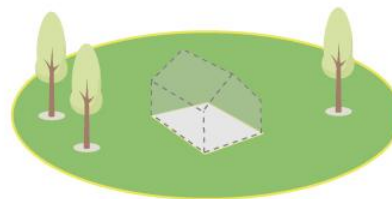
100 m² d'espace libre
→ 1 arbre minimum



200 m² d'espace libre
→ 2 arbres minimum

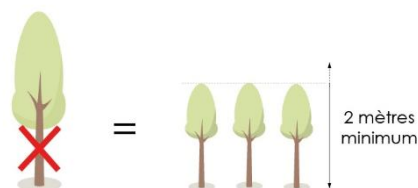


300 m² d'espace libre
→ 3 arbres minimum

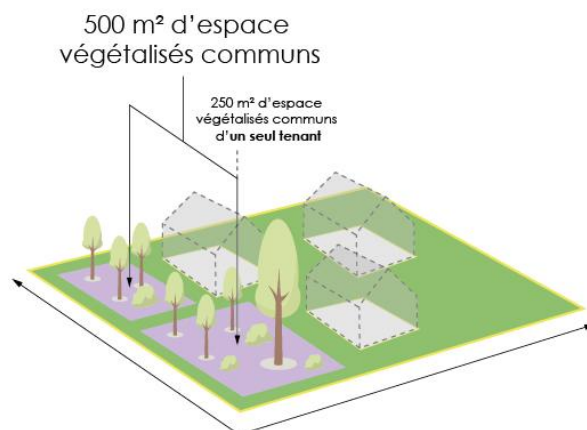


Espace libre

2. Les arbres anciens de haute tige ne pourront être coupés que pour des motifs impératifs. Si certains venaient à être supprimés, leur remplacement sur le terrain d'assiette du projet doit être privilégié sous forme de **baliveaux d'une hauteur minimale de 2 mètres et, si possible, en privilégiant une compensation de 3 arbres en remplacement de chaque arbre supprimé.**



3. Les opérations d'ensemble de plus de 200 m² de surface de plancher, quelle que soit la destination des constructions (opération d'aménagement, lotissement, permis valant division) auront au moins 10 % de leur superficie, traités en **espaces végétalisés communs** dont au minimum 50 % seront d'un seul tenant.



Exemple d'une opération de 5 000 m² (SP)

4. Les opérations réalisées sur les terrains **donnant lieu à Orientation d'Aménagement et de Programmation** (OAP « avenue de Bordeaux ») devront respecter les dispositions exposées dans ladite Orientation.

1.2. Plantations

Les arbres, arbustes et couvre-sols retenus pour les plantations **seront choisis dans la palette des essences définie en annexe du présent règlement**, en proscrivant les essences invasives et allergisants.

1.3. Espaces de pleine terre

1. Les espaces de pleine terre correspondent aux surfaces des espaces libres ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, **en surélévation comme en sous-sol**, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales. Ils doivent majoritairement être d'un seul tenant.

2. Ces espaces sont aménagés de telle sorte à les rendre inaccessibles aux véhicules. L'intégralité de leur surface est obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable.

3. Une partie de la superficie du terrain d'assiette du projet sera obligatoirement constitué en surface de pleine terre qui fera l'objet d'un traitement paysager : **elle ne pourra pas être inférieure à 40%** de la surface de l'unité foncière.

1.4. Arbres remarquables et alignements d'arbres

1. **Les arbres remarquables et alignements d'arbres** identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

2. Un périmètre non imperméabilisé et au niveau du terrain naturel (remblaiement ou décaissement limités à 15 cm maximum) sera préservé autour des arbres remarquables identifiés et les constructions devront respecter un retrait acceptable par rapport à leur houppier.

3. **Leur abattage doit faire l'objet d'une déclaration préalable et peut donner lieu à un refus.** Il ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire (une expertise fondée devra être jointe à la demande).

1.5. Espaces paysagers à protéger (EPP) ou espaces verts protégés (EVP)

1. Les EPP ou EVP, identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur et, dans la mesure du possible, conservés en espaces de pleine terre.

2. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont toutefois considérés comme partie intégrante de l'EPP ou de l'EVP s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).

3. Des constructions légères d'une superficie inférieure à 10 m² y sont également admises si elles participent à la mise en valeur du site ou à l'accueil de la population (par exemple : toilettes sèches...).

1.6. Aires de stationnement et voirie

1. **Les aires de stationnement extérieures** doivent être intégrées à leur environnement et être végétalisées. Elles doivent permettre de créer des espaces ombragés et limiter l'impact visuel des véhicules.

2. Les aires de stationnement extérieures **de plus 100 m²** :

- Doivent, soit, être plantées à raison d'au moins un arbre pour **quatre emplacements**.
- Ou bien, être couvertes d'« ombrières végétalisées », structures conçues pour fournir de l'ombre et supports de panneaux photovoltaïques.

3 Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries, des accès et des cheminements doux doivent être réalisés avec des **matériaux poreux** de type dalle ou pavé engazonné.

4. Seules les voiries, pourront être imperméables en fonction de leur charge de roulage. Dans ce cas l'aménagement de la voie prévoira un dispositif de captation et de rétention d'eau pluviale sur le terrain. Ce dispositif pourrait servir à l'arrosage des parties communes.

1.7. Dispositions particulières

1. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent adopter un traitement des espaces libres différent de celui résultant des dispositions prises ci-dessus pour tenir compte des contraintes réglementaires, fonctionnelles ou techniques qui leur sont propres.

2. Les **dépôts éventuels et aires de stockage poubelles** doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque ou une structure légère, **conformément aux préconisations du gestionnaire de collecte (Jalle Eau Bourde)**.

Section II.4. Stationnement

ARTICLE II.4.1 – DISPOSITIONS GENERALES

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

ARTICLE II.4.2 – MODALITES DE CALCUL

1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur.
2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
3. Lors d'un changement de destination ou de la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la surface de plancher.
4. Dans le cas d'une extension, si celle-ci n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera uniquement calculé sur la surface de plancher nouvellement créée.

ARTICLE II.4.3 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement

1. Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• longueur :	5,00 m	5,50 m	5,00 m
• largeur :	2,50 m	2,50 m	2,50 m
• dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisée. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

2. Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement des deux-roues motorisées

Les dimensions minimales indicatives des places de stationnement des deux-roues motorisées sont les suivantes :

- Largeur standard : 1,25 mètres.

- Longueur minimale : 2,30 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations

	Normes applicables
Habitations / logements	Au moins 1 place par logement de type T1 et T2 et au moins 2 places par logement de type T3 et plus¹. Ces chiffres sont ramenés à 1 place par logement pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Les opérations comportant 5 logements et plus devront réaliser sur leur terrain d'assiette un ou des parkings banalisés destinés à l'accueil des visiteurs dimensionnés à raison d'une place de stationnement pour 3 logements projetés.
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureaux	Une place pour 50 m² de plancher avec un minimum d'une place par bureau ou activité de service.
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre.
Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires	En application des dispositions de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme : • Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées : une place pour 3 chambres. • Résidences étudiantes : une place pour 2 chambres.
Artisanat	<u>Dispositions pour les places de stationnement :</u> Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • De leur nature. • Du taux et du rythme de leur fréquentation, en prenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir. • De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité. • De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané). <u>Cas particulier des livraisons :</u> Au-delà de 100 m² de surfaces de réserves, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée, au moins égale à 10 % de la surface de réserves, avec un minimum de 25 m².
Établissements d'enseignement	Établissement du premier degré : une place de stationnement par classe. Établissement du second degré : 1,5 places de stationnement par classe.

¹ À partir du second logement, le nombre de places de stationnement nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Dans le cas d'un seul logement, le nombre sera arrondi à deux.

	Normes applicables
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, cinémas, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) • Centres de congrès et d'exposition • Établissements de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • De leur nature. • Du taux et du rythme de leur fréquentation, en prenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir. • De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité. • De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

ARTICLE II.4.4 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES NON MOTORISES

1. Pour les constructions visées à l'alinéa 5 ci-dessous, un espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés, doit être réalisé, soit intégré dans le volume de la construction, soit à l'extérieur du bâtiment.

2. Dans les deux cas, il doit :

- Être couvert avec une hauteur sous plafond confortable et éclairé.
- Être facilement accessible, sans marche à franchir.
- Être clos et comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue, aussi bien pour les vélos standard (électriques ou non) que les vélos non standard (vélos cargo ou assimilé).
- Être équipé de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

3. Lorsqu'il est intégré dans le volume de la construction, il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment,

4. Lorsqu'il est réalisé à l'extérieur du bâtiment, il doit se situer sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

5. Il est exigé au moins :

	Normes applicables
Habitations	Pour les constructions existantes et pour les constructions nouvelles de moins de 2 logements : aucune obligation n'est imposée. Pour les constructions nouvelles de 2 logements et plus, a minima 1 emplacement par logement.
Bureaux et artisanat	Au moins 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Établissements d'enseignement	Au moins 10 m ² par classe.

	Normes applicables
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, cinémas, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) • Centres de congrès et d'exposition • Établissements de santé et d'action sociale	Le nombre de places à réaliser est fixé à : • Au moins 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment. • Au moins 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

ARTICLE II.4.5 – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

5.1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit 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 de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 500 mètres de l'opération.

5.2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17).

5.3. Stationnement des personnes handicapées

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10). Les places créées pour ce faire s'ajoutent aux places dont le nombre est défini par le tableau du paragraphe 3.2. ci-dessus.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

ARTICLE III.1.1 – ACCES

1. Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc.

La largeur minimale d'un accès est :

- De 3 mètres avec une circulation en sens unique alterné, si le nombre de places de stationnement sur la parcelle est inférieur ou égal à 10.
- De 5,50 mètres avec une circulation à double sens, si le nombre de places de stationnement sur la parcelle est supérieur à 10.

2. La création de nouvelles bandes d'accès¹ est interdite.

3. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

4. **Uniquement sur les voies suivantes : Allée du Paysan, Rue des Girolles, Avenue du Duc de Lorge, Avenue de Francillon, Avenue du Bossut, Avenue de la Clairière Saint-Jean, Allée de Tillon, Allée des Bergeries, Allée des Gravettes, Allée de Saussets, Avenue du Las, Avenue de Bordeaux, Avenue de Pierroton, Avenue de Martignas**, les portails d'accès ouvrant sur ces voies doivent être implantés avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement et pourront être accompagnés d'un emplacement de stationnement non clôturé. Disposition interdite sur les autres voies. La surface des parkings de midi devra être de 25m² minimum.

5. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur l'une de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

6. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 3 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

7. **Non réglementé** pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

ARTICLE III.1.2 – VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer ouverte à la circulation générale dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc.

2. Les voies nouvelles respecteront les gabarits minimums indiquées ci-dessous :

- Largeur de chaussée de 5 mètres minimum pour les voies à double sens, ramenée à 3 mètres minimum pour les voies à sens unique. Dans le cas de voies en impasse, la largeur de chaussée pourra varier entre 6 mètres et 4 mètres.
- Des largeurs supérieures pourront toutefois être imposées pour poursuivre des emprises existantes.

3. Selon la nature de la desserte, ces voies pourront être dotées de trottoirs (d'une largeur de 1,50 mètres minimum) ou être traitées en « espaces partagés » piétons / voitures.

¹ Portion de terrain permettant l'accès à une ou des constructions en second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie ou une emprise publique.

4. Elles doivent en outre utiliser de préférence un revêtement poreux (en fonction de leur charge de roulage, tel que défini à l'alinéa 9 de l'article II.3.1 ci-avant) et dans tous les cas être conçues de manière à permettre l'écoulement des eaux pluviales de la plate-forme vers des dispositifs chargés de collecter ou d'infiltrer ces eaux.

5. L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

6. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent :

- Dans le cas d'une impasse définitive, la longueur maximale ne pourra pas dépasser 75 mètres.
- Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

ARTICLE III.2.1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

ARTICLE III.2.2 – ASSAINISSEMENT

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L.1331-10 du Code de la santé publique).
2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestiques sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public, conformément aux dispositions du Code de la santé publique.
3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié visant à limiter et à étaler les apports pluviaux (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs, création de noues, de tranchées d'infiltration, etc.) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. A défaut, les eaux pluviales qui ne peuvent pas être absorbées sur le terrain peuvent être rejetées vers le réseau public.

3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à **3 l/s/ha**.

4. Sous réserve de l'application des dispositions du Code général des collectivités territoriales et dès lors que les prescriptions permettant de protéger la santé des utilisateurs sont bien respectées, il est préconisé d'installer un système de réutilisation des eaux de pluie pour un usage domestique en usages intérieur et extérieur, hors consommation alimentaire.

5. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

ARTICLE III.2.3 – RESEAUX D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION (Y COMPRIS COMMUNICATIONS NUMERIQUES)

1. Les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

2. Lorsqu'ils sont posés en façades, ils doivent être intégrés aux lignes de composition de l'architecture.

3. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

ARTICLE III.2.4 – COLLECTE DES DECHETS

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les projets de construction, quelle que soit leur affectation, devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés permettant l'installation des conteneurs nécessaires au tri sélectif. Cet aménagement devra être réalisé afin d'assurer la parfaite insertion de cet espace dans son environnement et sa cohérence avec le projet. Il devra être directement accessible depuis le domaine public.

Si le local poubelles n'est pas accessible depuis le domaine public, une aire de présentation devra être prévue sur l'unité foncière, conformément aux prescriptions du prestataire de collecte (collectivité de communes Jalle Eau Bourde).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE UL

La zone UL est une zone déjà urbanisée où les équipements publics ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Celle-ci présente des particularités fortes : elle recouvre des quartiers soumis à des nuisances et des risques forts :

- Ils sont tous situés à l'intérieur de périmètre du nouveau **Plan de Gène Sonore** (PGS) de l'aéroport de Bordeaux-Mérignac, approuvé par le préfet de la Gironde le 18 décembre 2023.
- Ils sont pour la plupart confrontés au **risque « incendie de forêt »** et aux règles strictes du nouveau PPRIF.

Ces quartiers sont cependant peu développés et la zone UL couvre une faible superficie :

- A l'Est de la commune, il s'agit, en premier lieu de deux ensembles bâtis au « Pas Bougès » et, en second lieu, de trois emprises au Nord de « Boulac » dans la continuité de la zone d'activité.
- Au Sud-Est, le quartier de Camponnac en limite avec la commune de Mérignac.
- Les derniers quartiers se situent à l'Ouest : « Constantin » au Nord du Las et « Gnomme ».

Ils concernent au plus une soixantaine d'habitations.

Si le zonage UL vise à reconnaître leur caractère réellement urbain, pour autant en raison des risques et nuisances auxquels ils sont confrontés, **ces tissus urbains existants ne peuvent accepter aucune construction principale nouvelle**. Seules y seront autorisées les extensions des constructions existantes et les annexes.

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitations agricoles ou forestières	Exploitation forestière			X
	Exploitation agricole			X
Habitations	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerces et activités de service	Artisanat			X
	Commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

ARTICLE I.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES AUTORISEES

Sans objet.

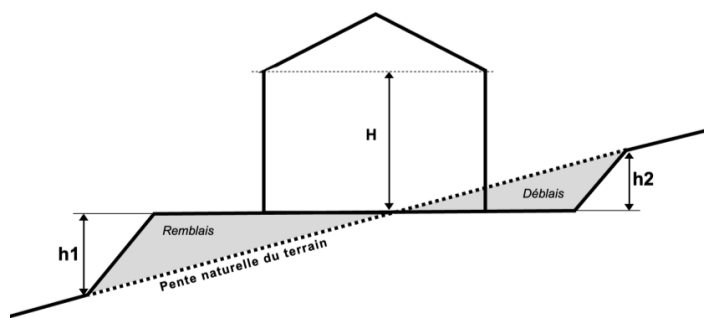
ARTICLE I.2 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A LIMITATIONS

Dans la zone UL sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. **Sont uniquement autorisés l'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des constructions destinées à l'habitation** existant à la date d'approbation du présent PLU, à condition que la surface nouvelle de plancher tout compris créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas **20%** de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU.
2. **Sont uniquement autorisés l'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des commerces et activités de service et des bureaux** existant à la date d'approbation du présent PLU, à condition que la surface nouvelle de plancher tout compris créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas **20%** de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU.
3. **Sont uniquement autorisés l'aménagement, la réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)** existant à la date d'approbation du présent PLU, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
4. Les **changements de destination des constructions existantes** au bénéfice des commerces et activités de service et des bureaux, et à l'exclusion de l'habitation, à condition de ne pas accroître l'exposition des personnes et des biens aux risques et nuisances existants.
5. Les **constructions annexes à l'habitation** (garages, carports, abris de jardins, etc.), séparées de la construction principale, sous réserve que la superficie totale ne dépasse pas 30 m² d'emprise au sol. Toutefois, un dépassement pourra être autorisé dans la limite de 6 m² d'emprise au sol pour le local technique piscine uniquement. Les piscines non couvertes n'entrent pas dans ce calcul de superficie.
6. La **reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le **PLU** (dans les **zones à risque** figurant sur le document graphique du règlement) ou les **PPRN** en disposent autrement (article L.111-15 du Code de l'urbanisme).
7. Les **affouillements et les exhaussements de sol**, sous réserve :
 - Qu'ils soient liés ou nécessaires aux constructions et aménagements admis dans la zone.
 - Qu'ils répondent à des motifs d'intégration paysagère ou architecturale.
 - Qu'ils soient liés ou nécessaires à la réalisation d'une infrastructure routière ou d'emprises publiques.
 - Qu'ils soient liés ou nécessaires à la restauration de zones humides, à la valorisation écologique des milieux naturels ou à la protection contre les risques et les nuisances.

Et à condition, dans tous les cas, qu'ils respectent la topographie initiale et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 1 mètre pour les exhaussements (h1) et 2 mètres pour les affouillements (h2).



8. Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**, sous réserve qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et dès lors qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

2.1 Prise en compte des risques et nuisances

1. Risque « feux de forêt »

Sur les terrains concernés par le risque, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Naturel « feux de forêt » (voir l'annexe 5.5 du présent dossier de PLU « **Plan de Prévention des Risques Incendie de forêt** »).

2. Risque « inondation »

Sur les terrains concernés par le risque, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (voir l'annexe 5.4 du présent dossier de PLU « **Plan de Prévention des Risques Inondation** »).

3. Risque de remontées de nappes et de débordement le long des émissaires

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque de remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte :

- De rehausser le plancher utile du bâtiment de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré, à l'exception de ceux dédiés aux stationnements nécessaires au projet.

4. Risque retrait et gonflement des argiles

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés à un risque fort ou moyen :

- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels,

d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.

- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

5. Bruit des infrastructures de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates pour être préservées contre le bruit conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

6. Zones de bruit des aéroports

Dans les secteurs soumis à des **nuisances dues au bruit des aéronefs**, les travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées devront respecter les dispositions du Plan de Gêne Sonore réalisé en application des articles L.112-3 à L.112-17 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I.3 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations dans l'article I.2 précédent, sont interdits.

ARTICLE I.4 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

4.1. Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs sociaux et l'accession sociale

Non réglementé.

4.2. Préservation et valorisation de la diversité commerciale

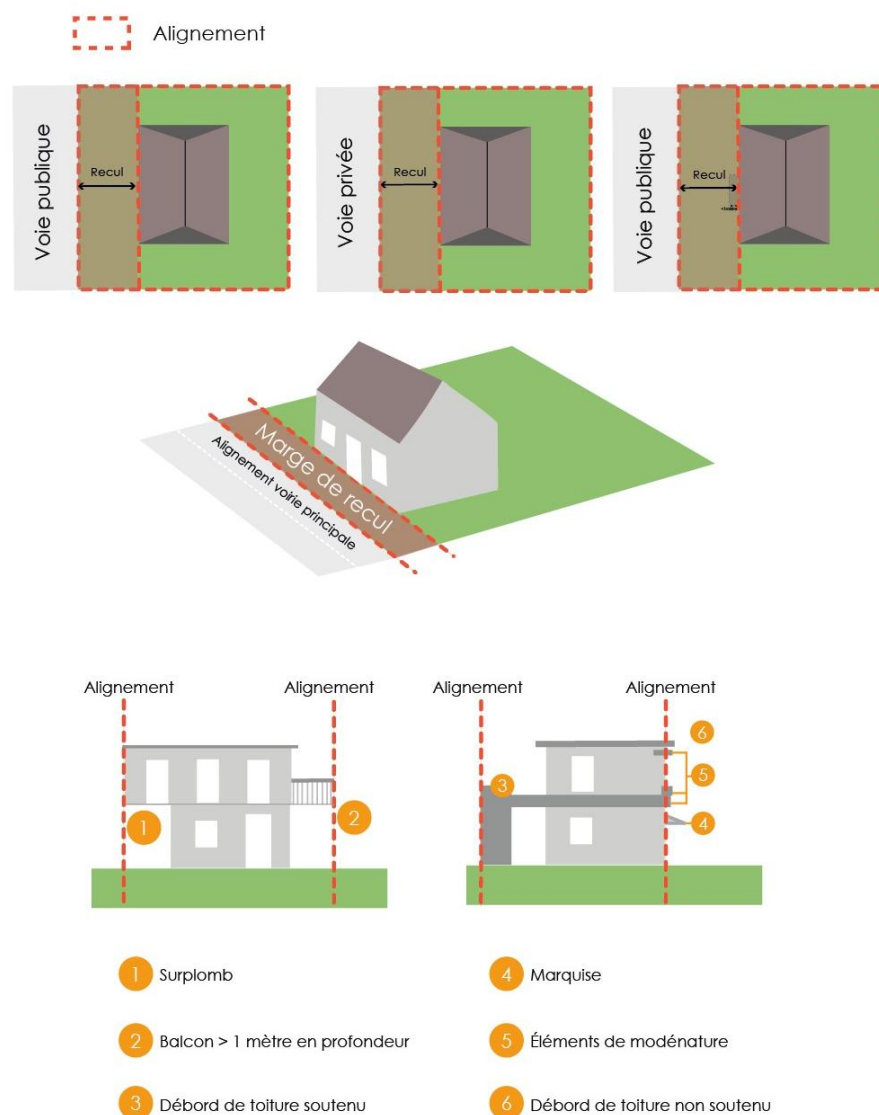
Non réglementé.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Partie II.A. Implantation des constructions

ARTICLE II.1.1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER



1.1. Mode de calcul

1. Le recul est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de **l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale** ou de toute limite d'emprise qui s'y substitue ou correspondant à la marge de recul dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.

2. Pour le calcul du recul par rapport aux voies circulées, ne sont pas pris en compte :

- Les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, marquises, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.
- Au niveau des sentes, les débords de toiture, les balcons/loggias dont la profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.
- Les parties des constructions au-dessous du sol après travaux.
- Les accès extérieurs (tels que escaliers, rampes).
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

1.2. Dispositions générales

1. L'implantation des constructions, y compris les annexes, doit respecter les dispositions suivantes :

- Pour **l'avenue de Bordeaux (RD 106)** : en recul de 7 mètres minimum à partir de l'alignement actuel ou projeté.
- Pour **les autres voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation générale** : en recul de 5 mètres minimum à partir de l'alignement actuel ou projeté.

2. Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont libres d'implantation.

1.3. Dispositions particulières

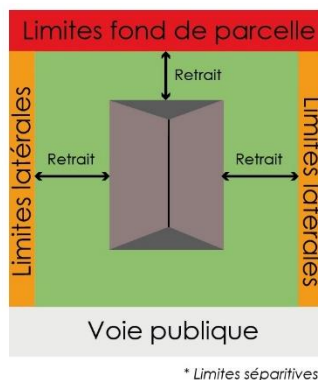
Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade. Dans ce cas, des modulations du recul pourront être acceptées.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Pour les constructions édifiées sur une unité foncière ne disposant pas de façade sur rue tout en respectant les conditions d'accès définies par le présent règlement dans la Section III.1. « Desserte par les voies publiques ou privées ». Dans ce cas, seules les dispositions de l'article II.1.2 ci-dessous s'appliquent sur l'ensemble des limites de l'unité foncière.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsque des obligations imposées par une autre réglementation ou des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard de ces contraintes.

ARTICLE II.1.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.1. Mode de calcul

1. Le retrait est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de la limite séparative, qu'elle soit latérale aboutissant à l'alignement ou emprise publique, ou de fond, n'ayant aucun contact avec une voie ou emprise publique.



2. Pour le calcul du retrait, ne sont pas pris en compte :

- Les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.
- Les parties des constructions au-dessous du sol après travaux.
- Les accès extérieurs (tels que escaliers, rampes).
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

2.2. Dispositions générales

1. Sauf indication particulière portée au plan de zonage (marge de retrait), ces constructions doivent respecter les dispositions arrêtées aux articles 2.3., 2.4. 2.5. et 2.6.

2. En cas de division de terrain, les règles de recul par rapport aux limites séparatives ci-dessous continuent de s'appliquer sur la parcelle supportant le bâti existant au même titre que sur la ou les parcelles nouvellement créées par division.

3. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** sont libres d'implantation.

2.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

1. Les limites qui aboutissent à l'alignement ou emprise publique constituent les limites séparatives latérales.

2. A compter de l'alignement du domaine public s'il existe, à défaut sur la limite entre le domaine public et la propriété privée ou sur la marge de retrait dans les cas où celle-ci est défini sur les documents graphiques, l'implantation des constructions respecte un recul par rapport aux limites séparatives touchant la voie.

3. Par rapport au point le plus proche des limites séparatives touchant la voie, le retrait de la construction, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($D=H/2$), sans être inférieur à **4 mètres**.

2.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond

1. La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain. Elle constitue une limite qui n'a aucun contact avec une voie ou emprise publique.
2. Les constructions seront implantées avec un retrait au moins égal à **4 mètres** par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
3. Sans faire préjudice à l'implantation des annexes, cette bande de recul sera végétalisée et plantée en respectant les dispositions de l'article II.3.1 « traitement des espaces libres de toute construction » ci-après.

2.5. Implantation des annexes

1. Les annexes isolées non accolées à la construction principale pourront être implantées sur la limite séparative (latérale ou de fond) ou avec un retrait minimum de 3,50 mètres.
2. Les piscines seront implantées à 2 mètres de toutes les limites séparatives.
3. Les carports attenants à la construction principale pourront s'implanter sur la limite latérale.

2.6. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée par les paragraphes 2.1. à 2.3. ci-dessus est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

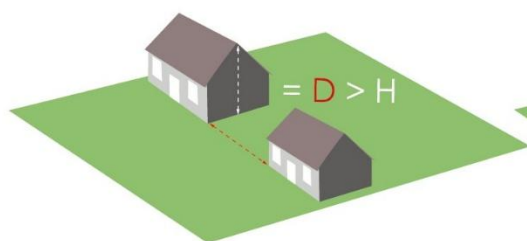
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsque les limites séparatives suivent un exutoire des eaux de ruissellement (fossé, craste, jalle) ou un ruisseau existant, toute construction principale nouvelle (construction et) doit être implantée avec un recul par rapport aux berges qui ne pourra être inférieur à 10 mètres. Pour les annexes séparées, cette distance est ramenée à 5 mètres.
- Lorsqu'une ou des limites séparatives du terrain constituent une limite de zone avec une zone agricole A, ou une zone naturelle N, le recul minimal par rapport à ces dites limites, pour toutes les constructions (y compris les annexes) est de 10 mètres.
- Lorsque des obligations imposées par une autre réglementation ou des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard de ces contraintes.

ARTICLE II.1.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NON CONTIGÜES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

3.1. Dispositions générales

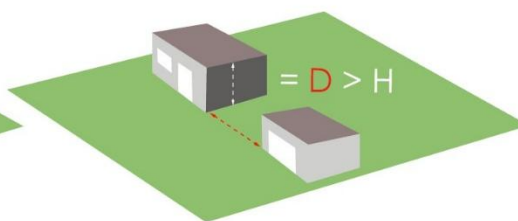
Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent respecter une distance horizontale de façade à façade égale à la hauteur de la construction ($D > H$), sans prendre en compte les éléments de saillies tels que balcons ou loggias, avec un **minimum de 5 mètres**. Les annexes doivent être implantées avec un **retrait minimum de 2,5 mètres** de la construction principale.

Distance à respecter entre deux constructions



Distance minimale
à respecter entre les deux
constructions = 5 mètres

Distance à respecter entre une construction et une annexe



Distance minimale
à respecter entre les deux
constructions = 2,5 mètres

3.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les piscines.
- Les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.

Partie II.B. Emprise au sol et hauteur des constructions

ARTICLE II.1.4 – EMPRISE AU SOL

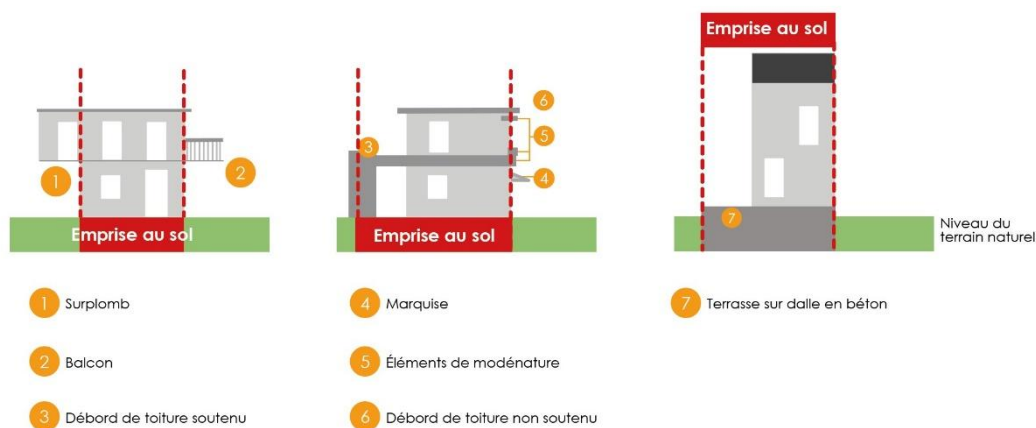
4.1. Définition

Sur la parcelle, le calcul de l'emprise au sol résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Les sous-sols des constructions.
- Les terrasses en bois ou en autres superstructures légères (les terrasses sur dalle béton sont en revanche incluses dans l'emprise).

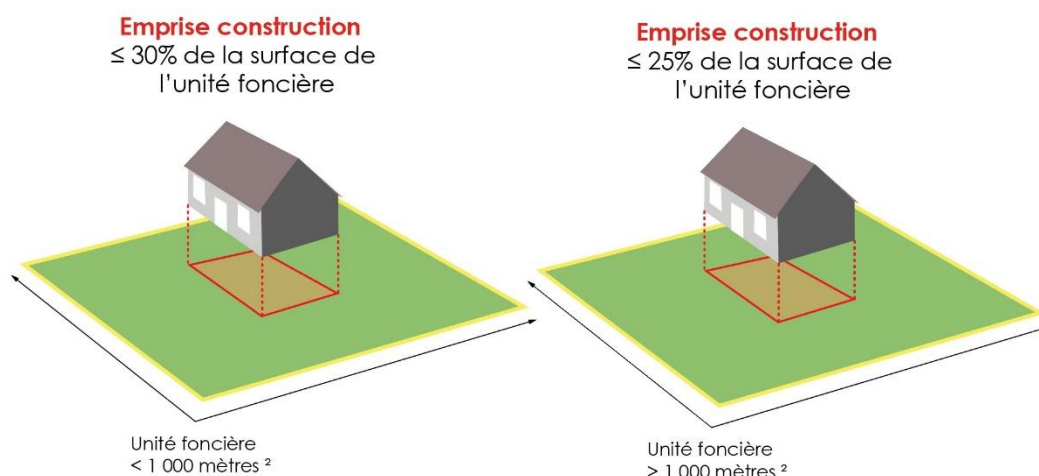
Les piscines entrent dans le calcul de l'emprise au sol.



4.2. Calcul de l'emprise au sol

La surface de l'emprise totale des constructions autorisées dans la zone est de :

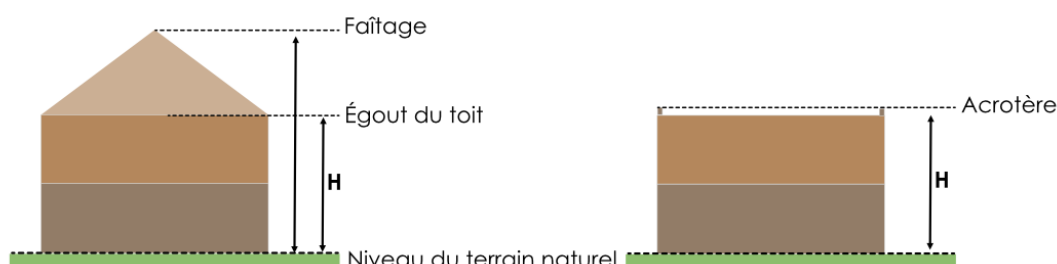
- 30% de la surface de l'unité foncière si celle-ci est inférieure à 1000 m².
- 25% de la surface de l'unité foncière si celle-ci est supérieure à 1000 m².



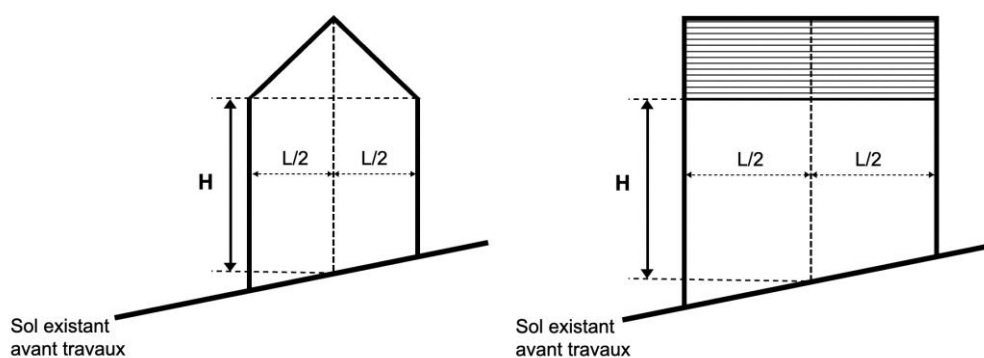
ARTICLE II.1.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

5.1. Mode de calcul

1. La hauteur des **constructions principales** est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures terrasses à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.



2. En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée, en tout point par rapport au niveau du terrain naturel tel qu'il existait avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, **au milieu de la façade**.



3. Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous dalle ou toiture (comble constitutif de niveau) supérieure à 1,80 mètres. Cette hauteur sous dalle ou toiture est calculée à partir de la face interne de la dalle ou toiture.

4. Est considéré comme comble aménageable tout niveau constitué d'un plancher porteur comportant des hauteurs supérieures à 1,80 mètres et compris dans l'espace charpente du bâtiment, sous les versants du toit.

5. N'entre pas, dans le calcul du nombre de niveaux les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.), sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant.

3. Pour les **constructions annexes**, la hauteur est calculée au faîtage.

5.2. Dispositions générales

1. La hauteur des constructions doit respecter les dispositions suivantes :

- La hauteur des **constructions principales** ne peut excéder 2 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 1 étage), soit un maximum de **6,50 mètres** mesuré à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.
- La hauteur des **annexes** ne peut excéder **4 mètres** mesurés au faîtage. Lorsque l'annexe est accolée à une ou des limites séparatives, sa hauteur est ramenée à **3 mètres**.

3. La hauteur des **équipements d'intérêt collectif et services publics** n'est pas réglementée.

5.3. Dispositions particulières

1. Une hauteur différente de celle prévue par le paragraphe 5.2 ci-dessus est admise dans le cadre de la **réhabilitation de bâtiments existants**, à condition de conserver la **volumétrie existante**.

2. Un dépassement de la hauteur maximale de 0 à 1,50 mètres peut être autorisé :

- S'il obéit à des contraintes techniques particulières.
- S'il s'applique à des bâtiments intégrant soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation recourant principalement aux eaux de récupération, soit un éclairage naturel en toiture tout en garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation.

Section II.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE II.2.1 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions et clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- La qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale et leur hauteur.

3. Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain d'assiette. Il sera notamment pris en compte la configuration du terrain, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé.

4. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'édification de la construction sont limités aux stricts besoins techniques, sans conduire à une transformation importante du profil initial du terrain.

5. Des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

6. Devront être privilégiées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.

7. D'une manière générale, pour les constructions existantes présentant une architecture traditionnelle, le respect de cette dernière doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées dans le respect du savoir-faire de leur époque de création.

Il n'est toutefois pas fait obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine dans la mesure où celle-ci dialogue intelligemment avec la construction d'origine.

8. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent adopter une architecture différente de celle résultant des dispositions prises ci-après pour tenir compte des contraintes fonctionnelles et techniques qui leur sont propres.

1.2. Dispositions pour les façades et pignons

1. Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue ou visibles depuis l'espace public et s'insérer harmonieusement dans leur environnement.

2. Le choix des matériaux utilisés en façade des constructions est guidé, tant sur leur aspect que leur texture, par la pérennité du matériau, la réduction de l'impact carbone du bâtiment et la sobriété de leur expression architecturale. En ce sens, les façades ne présenteront pas plus de trois matériaux.

En parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

3. Les climatiseurs, pompes à chaleur, blocs techniques, et tous dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade et doivent être insérés dans la composition architecturale.

4. Les couleurs des façades des constructions doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région (beige clair, ton pierre, sable clair, ocre, blanc, gris clair et tons pastels, etc.) et privilégier les coloris à albédo élevé pour éviter les phénomènes d'îlots de chaleur.

5. Lorsque la longueur de la façade sur rue est au moins égale à 10 mètres, des interruptions de façade et des reculs ponctuels doivent être proposés.

1.3. Dispositions pour les toitures

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.

2. Les toits plats et toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisés.

3. Si les toitures sont en pente, les pentes doivent être inférieure à 37%. Dans ce cas, les couvertures sont préférentiellement en tuiles ou zinc brut. La couleur noire est interdite en toiture.

4. D'autres matériaux (notamment vitrés ou translucides) sont autorisés lorsqu'il s'agit de couvrir des appendices à la construction principale, tel que des vérandas ou les annexes isolées de ladite construction principale.

5. Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour les constructions bioclimatiques réglementées au paragraphe 1.4. ci-après.

6. Les éléments de superstructure, souches de cheminée, extracteurs, machineries d'ascenseur, dispositifs de production d'énergie renouvelable, relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc. devront être intégrés de manière à en limiter leur impact visuel.

1.4. Bio-climatisme et énergies renouvelables

1. Les choix d'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade doivent privilégier la recherche d'une performance énergétique (confort d'hiver comme celui d'été, valorisation de la lumière naturelle, valorisation de la ventilation naturelle).

2. L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction d'origine.

3. En façade Sud des constructions, l'utilisation de brise-soleil est recommandée afin de protéger la construction des chaleurs estivales.

4. Le traitement des toitures et des façades devra veiller à minimiser l'absorption solaire par le bâtiment (végétalisation des toitures et des façades, toits blanc, résine réfléchissante, toits réfléchissants, etc.).

5. Selon leur conception, les toitures-terrasses peuvent être aménagées comme espace à vivre, ou être végétalisée. Elles peuvent être également être support d'un système de rétention des eaux pluviales, ou recouverte de panneaux photovoltaïques ou solaires.

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

1.5. Dispositions pour les clôtures

1. Mode de calcul

La hauteur des clôtures sera mesurée depuis le niveau du terrain naturel existant avant travaux. Les plans des clôtures joints aux demandes d'autorisations d'urbanisme doivent permettre de vérifier la conformité du projet à la présente disposition.

2. Dispositions générales

a) **Si des clôtures sont réalisées**, leur implantation ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies, ni constituer un obstacle à l'écoulement des eaux. Elles devront, en outre, respecter les conditions arrêtées aux alinéas suivants.

b) **Sur voie et emprise publique**, les clôtures sont constituées :

- Soit d'une haie mêlant différentes essences, doublée ou non d'un grillage métallique, ou d'un quelconque système à claire-voie (dont ganivelle formée par l'assemblage de lattes de bois verticales).
- Soit d'une clôture métallique ajourée.
- Dans tous les cas, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, toiles, etc.) et les murs de soutènement devront permettre l'écoulement des eaux et la traversée de la petite faune, sans dépasser 0,20 mètres au-dessus du terrain naturel.
- La **hauteur maximale** de ces clôtures ne peut excéder, en vis-à-vis des voies départementales, 2 mètres, et 1,50 mètres pour toutes les autres.

c) **En limites séparatives** :

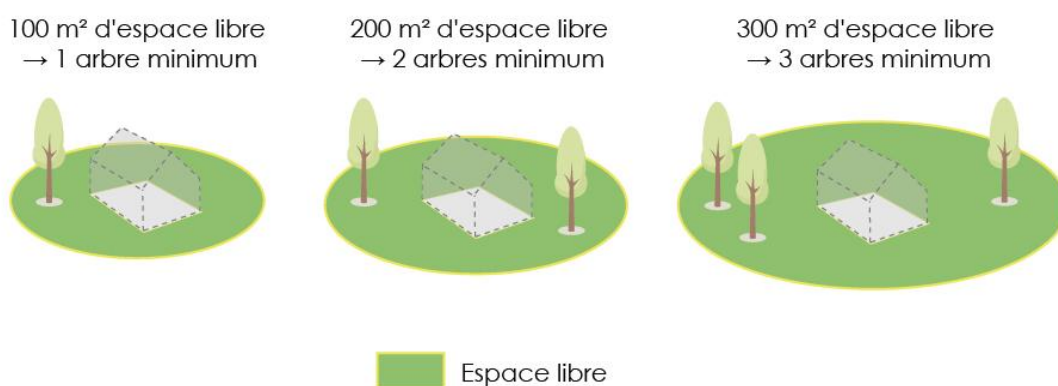
- La hauteur des clôtures est limitée à **2 mètres**.
- Elles sont constituées d'une haie mêlant différentes essences (les haies d'essences monospécifiques sont interdites), doublée d'un grillage métallique, ou bien de claire-voie ou palissade occultante en matériaux naturels. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, toiles...).
- L'implantation des clôtures par rapport au bord d'un exutoire des eaux de ruissellement (fossé, craste, jalle) ou un ruisseau existant devra respecter un recul minimal de **1,50 mètres**.

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

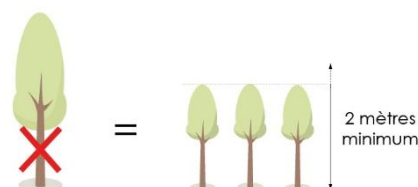
ARTICLE II.3.1 – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES DE TOUTE CONSTRUCTION

1.1. Dispositions générales

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante¹. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés à raison **d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre**. La taille et l'essence des plantations seront adaptées à l'échelle de la parcelle dans des conditions leur permettant de se développer convenablement.



2. Les arbres anciens de haute tige ne pourront être coupés que pour des motifs impératifs. Si certains venaient à être supprimés, leur remplacement sur le terrain d'assiette du projet doit être privilégié sous forme de **baliveaux d'une hauteur minimale de 2 mètres** et, si possible, en privilégiant une **compensation de 3 arbres en remplacement de chaque arbre supprimé**.



1.2. Plantations

Les arbres, arbustes et couvre-sols retenus pour les plantations **seront choisis dans la palette des essences définie en annexe du présent règlement**, en proscrivant les essences invasives et allergisants.

1.3. Espaces de pleine terre

1. Les espaces de pleine terre correspondent aux surfaces des espaces libres ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, **en surélévation comme en sous-sol**, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales. Ils doivent majoritairement être d'un seul tenant.

¹ Il est rappelé qu'en application de l'article R. 431-8 du Code de l'urbanisme, le projet architectural du permis de construire doit notamment faire apparaître dans sa notice la description de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant la végétation et les éléments paysagers existants (Cf. article 17 des Dispositions générales du présent règlement).

2. Ces espaces sont aménagés de telle sorte à les rendre inaccessibles aux véhicules. L'intégralité de leur surface est obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable.

3. Une partie de la superficie du terrain d'assiette du projet sera obligatoirement constitué en surface de pleine terre qui fera l'objet d'un traitement paysager : **elle ne pourra pas être inférieure à 50% de la superficie du terrain d'assiette.**

1.4. Arbres remarquables et alignements d'arbres

1. **Les arbres remarquables et alignements d'arbres** identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

2. Un périmètre non imperméabilisé et au niveau du terrain naturel (remblaiement ou décaissement limités à 15 cm maximum) sera préservé autour des arbres remarquables identifiés et les constructions devront respecter un retrait acceptable par rapport à leur houppier.

3. **Leur abattage doit faire l'objet d'une déclaration préalable et peut donner lieu à un refus.** Il ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire (une expertise fondée devra être jointe à la demande).

1.5. Espaces paysagers à protéger (EPP) ou espaces verts protégés (EVP)

1. Les EPP ou EVP, identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur et, dans la mesure du possible, conservés en espaces de pleine terre.

2. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont toutefois considérés comme partie intégrante de l'EPP ou de l'EVP s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).

3. Des constructions légères d'une superficie inférieure à 10 m² y sont également admises si elles participent à la mise en valeur du site ou à l'accueil de la population (par exemple : toilettes sèches...).

1.6. Aires de stationnement et voirie

1. **Les aires de stationnement extérieures** doivent être intégrées à leur environnement et être végétalisées. Elles doivent permettre de créer des espaces ombragés et limiter l'impact visuel des véhicules.

2. Les aires de stationnement extérieures **de plus 100 m²** :

- Doivent, soit, être plantées à raison d'au moins un arbre pour **quatre emplacements**.
- Ou bien, être couvertes d'« ombrières végétalisées », structures conçues pour fournir de l'ombre et supports de panneaux photovoltaïques.

3 Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries, des accès et des cheminements doux doivent être réalisés avec des **matériaux poreux** de type dalle ou pavé engazonné.

4. Seules les voiries, pourront être imperméables en fonction de leur charge de roulage. Dans ce cas l'aménagement de la voie prévoira un dispositif de captation et de rétention d'eau pluviale sur le terrain. Ce dispositif pourrait servir à l'arrosage des parties communes.

1.7. Dispositions particulières

1. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent adopter un traitement des espaces libres différent de celui résultant des dispositions prises ci-dessus pour tenir compte des contraintes réglementaires, fonctionnelles ou techniques qui leur sont propres.

2. Les **dépôts éventuels et aires de stockage poubelles** doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque ou une structure légère, **conformément aux préconisations du gestionnaire de collecte (Jalle Eau Bourde)**.

Section II.4. Stationnement

ARTICLE II.4.1 – DISPOSITIONS GENERALES

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

ARTICLE II.4.2 – MODALITES DE CALCUL

1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur.
2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
3. Lors d'un changement de destination ou de la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la surface de plancher.
4. Dans le cas d'une extension, si celle-ci n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera uniquement calculé sur la surface de plancher nouvellement créée.

ARTICLE II.4.3 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement

1. Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• longueur :	5,00 m	5,50 m	5,00 m
• largeur :	2,50 m	2,50 m	2,50 m
• dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisée. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

2. Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement des deux-roues motorisées

Les dimensions minimales indicatives des places de stationnement des deux-roues motorisées sont les suivantes :

- Largeur standard : 1,25 mètres.
- Longueur minimale : 2,30 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations

	Normes applicables
Habitations / logements	Au moins 1 place par logement de type T1 et T2 et au moins 2 places par logement de type T3 et plus¹. Ces chiffres sont ramenés à 1 place par logement pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

ARTICLE II.4.4 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES NON MOTORISES

1. Pour les constructions visées à l'alinéa 5 ci-dessous, un espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés, doit être réalisé, soit intégré dans le volume de la construction, soit à l'extérieur du bâtiment.

2. Dans les deux cas, il doit :

- Être couvert avec une hauteur sous plafond confortable et éclairé.
- Être facilement accessible, sans marche à franchir.
- Être clos et comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue, aussi bien pour les vélos standard (électriques ou non) que les vélos non standard (vélos cargo ou assimilé).
- Être équipé de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

3. Lorsqu'il est intégré dans le volume de la construction, il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment,

4. Lorsqu'il est réalisé à l'extérieur du bâtiment, il doit se situer sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

5. Il est exigé au moins :

	Normes applicables
Habitations	Pour les constructions existantes et pour les constructions nouvelles de moins de 2 logements : aucune obligation n'est imposée.

¹ À partir du second logement, le nombre de places de stationnement nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Dans le cas d'un seul logement, le nombre sera arrondi à deux.

ARTICLE II.4.5 – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

5.1. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17).

5.2. Stationnement des personnes handicapées

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10). Les places créées pour ce faire s'ajoutent aux places dont le nombre est défini par le tableau du paragraphe 3.2. ci-dessus.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

ARTICLE III.1.1 – ACCES

1. Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc.

La largeur minimale d'un accès est :

- De 3 mètres avec une circulation en sens unique alterné, si le nombre de places de stationnement sur la parcelle est inférieur ou égal à 10.
- De 5,50 mètres avec une circulation à double sens, si le nombre de places de stationnement sur la parcelle est supérieur à 10.

2. La création de nouvelles bandes d'accès¹ est interdite.

3. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

4. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

5. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 3 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

6. **Non réglementé** pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

ARTICLE III-1-2 – VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer ouverte à la circulation générale dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc.

2. Les voies nouvelles respecteront les gabarits minimums indiquées ci-dessous :

- Largeur de chaussée de 5 mètres minimum pour les voies à double sens, ramenée à 3 mètres minimum pour les voies à sens unique. Dans le cas de voies en impasse, la largeur de chaussée pourra varier entre 6 mètres et 4 mètres.
- Des largeurs supérieures pourront toutefois être imposées pour poursuivre des emprises existantes.

3. Selon la nature de la desserte, ces voies pourront être dotées de trottoirs (d'une largeur de 1,50 mètres minimum) ou être traitées en « espaces partagés » piétons / voitures.

4. Elles doivent en outre utiliser de préférence un revêtement poreux (en fonction de leur charge de roulage, tel que défini à l'alinéa 9 de l'article II.3.1 ci-avant) et dans tous les cas être conçues de manière à permettre l'écoulement des eaux pluviales de la plate-forme vers des dispositifs chargés de collecter ou d'infiltrer ces eaux.

5. L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

¹ Portion de terrain permettant l'accès à une ou des constructions en second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie ou une emprise publique.

6. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent :

- Dans le cas d'une impasse définitive, la longueur maximale ne pourra pas dépasser 75 mètres.
- Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

ARTICLE III.2.1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

ARTICLE III.2.2 – ASSAINISSEMENT

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L.1331-10 du Code de la santé publique).
2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestiques sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public, conformément aux dispositions du Code de la santé publique.
3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié visant à limiter et à étaler les apports pluviaux (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs, création de noues, de tranchées d'infiltration, etc.) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. A défaut, les eaux pluviales qui ne peuvent pas être absorbées sur le terrain peuvent être rejetées vers le réseau public.
3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce

que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à **3 l/s/ha**.

4. Sous réserve de l'application des dispositions du Code général des collectivités territoriales et dès lors que les prescriptions permettant de protéger la santé des utilisateurs sont bien respectées, il est préconisé d'installer un système de réutilisation des eaux de pluie pour un usage domestique en usages intérieur et extérieur, hors consommation alimentaire.

5. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

ARTICLE III.2.3 – RESEAUX D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION (Y COMPRIS COMMUNICATIONS NUMERIQUES)

1. Les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

2. Lorsqu'ils sont posés en façades, ils doivent être intégrés aux lignes de composition de l'architecture.

3. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

ARTICLE III.2.4 – COLLECTE DES DECHETS

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les projets de construction, quelle que soit leur affectation, devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés permettant l'installation des conteneurs nécessaires au tri sélectif. Cet aménagement devra être réalisé afin d'assurer la parfaite insertion de cet espace dans son environnement et sa cohérence avec le projet. Il devra être directement accessible depuis le domaine public.

Si le local poubelles n'est pas accessible depuis le domaine public, une aire de présentation devra être prévue sur l'unité foncière, conformément aux prescriptions du prestataire de collecte (collectivité de communes Jalle Eau Bourde).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine spécialisée destinée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics qu'ils soient publics ou privés, notamment dans les domaines de l'éducation, du sport, de la santé, de la vie sociale, culturelle ou culturelle, des loisirs, de l'accueil des enfants, etc., mais aussi des infrastructures, installations et équipements techniques. Au sein des espaces concernés en centre-ville et dans le cadre des opérations de restructuration projetées, la réalisation de logements et de constructions destinés à de l'activité est autorisée.

Le PLU identifie **15 sites** bénéficiant de ce zonage, de l'Est vers l'Ouest :

- Les emprises de la plateforme aéroportuaire de Bordeaux-Mérignac présente sur le territoire communal.
- Le site des « Palanques », dédié aux équipements et hébergements étudiants nécessaires aux établissements d'enseignement supérieur.
- La crèche et Multi-accueil « Babillac » des « Grandes Badines ».
- La Brigade territoriale de la Gendarmerie.
- Le Centre d'Incendie et de Secours.
- Le complexe sportif des « Badines ».
- Les vastes emprises (7,3 ha) réservées aux équipements de toutes sortes au centre-bourg, incluant la Mairie, des espaces sportifs, le cimetière, l'église Saint-Jean-Baptiste, l'Espace « Simone Villenave, » l'Espace « Quérandeau », le parc « Édouard Darriet », l'école Maternelle « Paul Cézanne » et la Maison de la Solidarité...
- L'école « Jean Monnet ».
- Le centre de loisirs « Jules Vernes ».
- La station d'épuration.
- Le Groupe Scolaire « Maurice Ravel ».
- L'EHPAH « Duc de Lorge ».
- L'ensemble formé de l'école d'Ingénieurs « ELISA Aerospace Bordeaux », la déchetterie municipale, le complexe sportif l'« uZZine » et les services techniques municipaux.
- Le Parc des Sports « André Maleyran » et ses abords.

- Le Collège de l'Estey et le complexe sportif « Pierre Favre ».
- Le Groupe Scolaire « Jacques Prévert » au Las.

Pour tenir compte de la particularité de certains de ces sites, deux secteurs sont créés :

- Le **secteur UEa** qui concerne la partie de la plateforme aéroportuaire de Bordeaux – Mérignac présente sur le territoire communal, au titre des grands équipements de l'agglomération.
- Le **secteur UEz**, couvrant une petite partie au Sud de la ZAC « Cœur de Bourg », le long de l'avenue du Duc de Lorge, au contact de la zone UE couvrant le Groupe Scolaire « Maurice Ravel » afin de permettre son extension dans le cadre des équipements de la ZAC.

Cette zone bénéficie de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	autorisée sous condition	interdite
Exploitations agricoles ou forestières	Exploitation forestière			X
	Exploitation agricole			X
Habitations	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de service	Artisanat			X
	Commerce de détail			X
	Restauration		X	
	Commerce de gros			X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition	X		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

ARTICLE I.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES AUTORISEES

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations ou interdiction dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

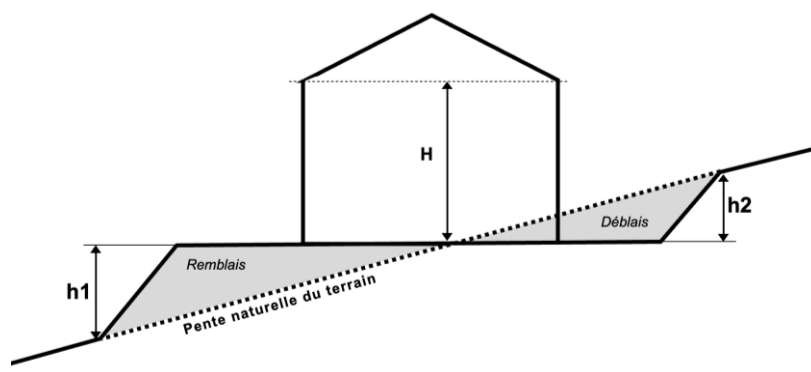
ARTICLE I.2 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A LIMITATIONS

2.1. Dans la zone UE proprement dite et les secteurs UEa et UEz, sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**, sous réserve qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et dès lors qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
- **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le **PLU** (dans les **zones à risque** figurant sur le document graphique du règlement) ou les **PPRN** en disposent autrement (article L.111-15 du Code de l'urbanisme).
- **Les affouillements et les exhaussements de sol**, sous réserve :
 - Qu'ils soient liés ou nécessaires aux constructions et aménagements admis dans la zone.
 - Qu'ils répondent à des motifs d'intégration paysagère ou architecturale.
 - Qu'ils soient liés ou nécessaires à la réalisation d'une infrastructure routière ou d'emprises publiques.
 - Qu'ils soient liés ou nécessaires à la restauration de zones humides, à la valorisation écologique des milieux naturels ou à la protection contre les risques et les nuisances.

Et à condition, dans tous les cas, ils respectent de la topographie initiale et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 1 mètre pour les exhaussements (h1) et 2 mètres pour les affouillements (h2).



- Le **stationnement de caravanes et les constructions légères**, transportables et sans fondation ne sont autorisés que s'ils sont liés à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, ou à des bâtiments publics.
- Les **divisions en plusieurs lots**, à condition que les règles édictées par le PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

2.2. En plus des dispositions définies à l'article 2.1. ci-dessus, dans le secteur UEa

- Sont uniquement autorisées les constructions et installations techniques nécessaires aux services aéronautiques.

2.3. En plus des dispositions définies à l'article 2.1. ci-dessus, dans le secteur UEz

Les constructions autorisées devront respecter les dispositions écrites figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

2.4. Prise en compte des risques et nuisances

1. Risque « feux de forêt »

Sur les terrains concernés par le risque, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Naturel « feux de forêt » (voir l'annexe 5.5 du présent dossier de PLU « **Plan de Prévention des Risques Incendie de forêt** »).

2. Risque « inondation »

Sur les terrains concernés par le risque, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (voir l'annexe 5.4 du présent dossier de PLU « **Plan de Prévention des Risques Inondation** »).

3. Risque de remontées de nappes et de débordement le long des émissaires

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

4. Risque retrait et gonflement des argiles

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés à un risque fort ou moyen :

- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

5. Bruit des infrastructures de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates pour être préservées contre le bruit conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

6. Zones de bruit des aérodromes

Dans les secteurs soumis à des **nuisances dues au bruit des aéronefs**, les travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées devront respecter les dispositions du Plan de Gêne Sonore réalisé en application des articles L.112-3 à L.112-17 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I.3 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS

Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. Exploitation forestière.
2. Exploitation agricole.
3. Artisanat.
4. Commerce de détail.
5. Restauration.
6. Commerce de gros.
7. Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
8. Hébergement hôtelier et touristique.

9. Industrie.
10. Entrepôt.
11. Bureau.
12. Cuisine dédiée à la vente en ligne.
13. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
14. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.6 ci-dessus.
15. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.
16. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
17. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
18. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

ARTICLE I.4 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Partie II.A. Implantation des constructions

ARTICLE II.1.1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER

Non réglementé.

ARTICLE II.1.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

ARTICLE II.1.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NON CONTIGUËS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Partie II.B. Emprise au sol et hauteur des constructions

ARTICLE II.1.4 – EMPRISE AU SOL

4.1. Définition

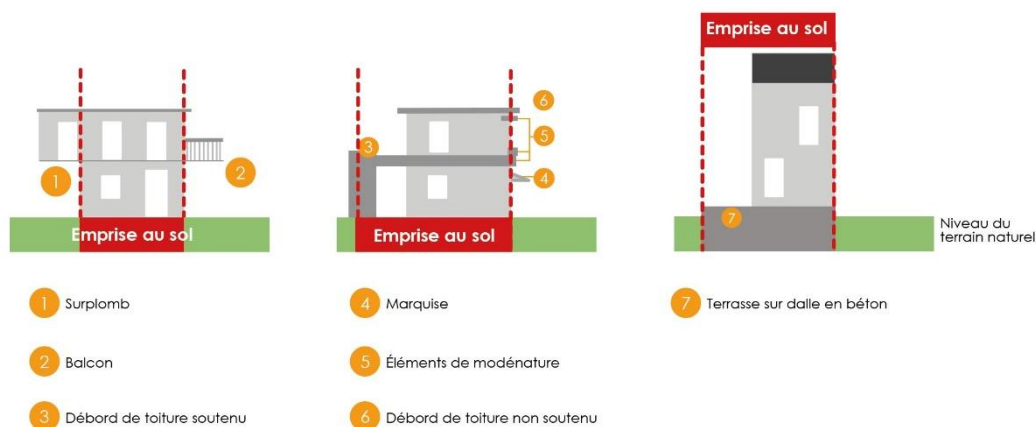
Sur la parcelle, le calcul de l'emprise au sol résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Les sous-sols des constructions.

- Les terrasses en bois ou en autres superstructures légères (les terrasses sur dalle béton sont en revanche incluses dans l'emprise).

Les piscines entrent dans le calcul de l'emprise au sol.



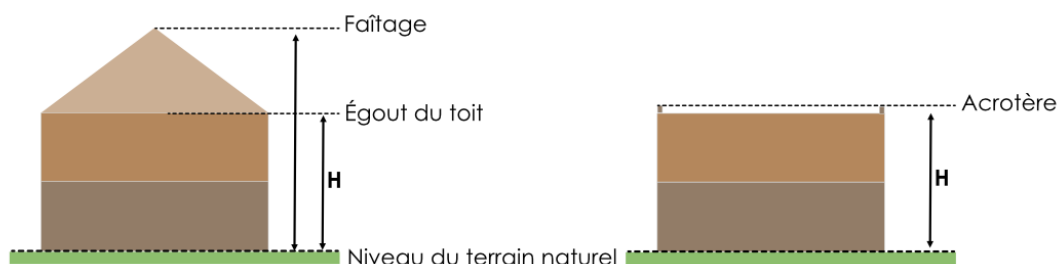
4.2. Calcul de l'emprise au sol

1. La surface de l'emprise totale des constructions susceptibles d'être édifiées **n'est pas réglementée dans la UE proprement dite et dans les secteurs UEa.**
2. **Dans le secteur UEz,** la surface de l'emprise totale des constructions susceptibles d'être édifiées respectera les dispositions écrites figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

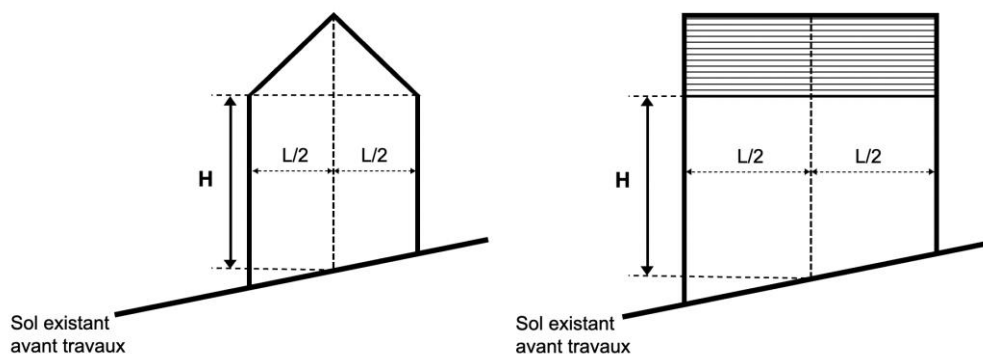
ARTICLE II.1.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

5.1. Mode de calcul

1. La hauteur des **constructions principales** est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures terrasses à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.



2. En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée, en tout point par rapport au niveau du terrain naturel tel qu'il existait avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, **au milieu de la façade.**



3. Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous dalle ou toiture (comble constitutif de niveau) supérieure à 1,80 mètres. Cette hauteur sous dalle ou toiture est calculée à partir de la face interne de la dalle ou toiture.

4. Est considéré comme comble aménageable tout niveau constitué d'un plancher porteur comportant des hauteurs supérieures à 1,80 mètres et compris dans l'espace charpente du bâtiment, sous les versants du toit.

5. N'entre pas, dans le calcul du nombre de niveaux les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.), sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant.

3. Pour les **constructions annexes**, la hauteur est calculée au faîtage.

5.2. Dispositions générales

La hauteur des constructions doit respecter les dispositions suivantes :

- Dans la zone UE proprement dite, la hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **15 mètres**, mesurée à l'égout du toit.
- Dans le secteur UEa, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.
- Dans le secteur UEz, la hauteur des constructions à édifier respectera les dispositions écrites figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

5.3. Dispositions particulières

1. Une hauteur différente de celle prévue par le paragraphe 5.2 ci-dessus est admise dans le cadre de la **réhabilitation de bâtiments existants**, à condition de conserver la **volumétrie existante**.

2. Une hauteur différente de celle prévue par le paragraphe 5.2 ci-dessus est admise pour **une construction projetée venant s'adosser contre la façade aveugle d'un bâtiment mitoyen** en bon état, implanté sur limite, si elle contribue à une meilleure architecture et favorise l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, sous réserve :

- De s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur).
- De respecter les dispositions de hauteur définies sur les autres limites séparatives.

3. Un **dépassement de la hauteur maximale de 0 à 1 mètre peut être autorisée** pour les bâtiments intégrant soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation recourant principalement aux eaux de récupération, soit un éclairage naturel en toiture tout en garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation.

Section II.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE II.2.1 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
2. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :
 - La simplicité et les proportions de leurs volumes.
 - La qualité des matériaux.
 - L'harmonie des couleurs.
 - Leur tenue générale et leur hauteur.
3. Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain d'assiette. Il sera notamment pris en compte la configuration du terrain, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé.
4. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'édification de la construction sont limités aux stricts besoins techniques, sans conduire à une transformation importante du profil initial du terrain.
5. Des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.
6. Devront être privilégiées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.

1.2. Dispositions pour les façades et pignons

1. Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue ou visibles depuis l'espace public et s'insérer harmonieusement dans leur environnement.
2. Le choix des matériaux utilisés en façade des constructions est guidé, tant sur leur aspect que leur texture, par la pérennité du matériau, la réduction de l'impact carbone du bâtiment et la sobriété de leur expression architecturale. En parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.
3. Les climatiseurs, pompes à chaleur, blocs techniques et tous dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade et être insérés dans la composition architecturale.
4. Les couleurs des façades des constructions doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région (beige clair, ton pierre, sable clair, ocre, blanc, gris clair et tons pastels) et privilégier les coloris à albédo élevé pour éviter les phénomènes d'îlots de chaleur.

1.3. Dispositions pour les toitures

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.
2. Les toits plats et toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisés.
3. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.
4. Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour les constructions bioclimatiques réglementées au paragraphe 1.4. ci-après.
5. Les éléments de superstructure, souches de cheminée, extracteurs, machineries d'ascenseur, dispositifs de production d'énergie renouvelable, relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc. devront être intégrés de manière à en limiter leur impact visuel.

1.4. Bio-climatisme et énergies renouvelables

1. Le choix d'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade privilégie la recherche d'une performance énergétique (confort d'hiver comme celui d'été, valorisation de la lumière naturelle).
2. L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction d'origine.
3. En façade Sud des constructions, quand celle-ci ne donne pas directement sur l'alignement, un débord de toit de 1 mètre minimum ou des brise-soleils est recommandé afin de protéger la construction des chaleurs estivales.
4. Le traitement des toitures et des façades devra veiller à minimiser l'absorption solaire par le bâtiment (végétalisation des toitures et des façades, toits blanc, résine réfléchissante, toits réfléchissants, etc.).
5. Selon leur conception, les toitures-terrasses peuvent être aménagées comme espace à vivre, ou être végétalisées. Elles peuvent être également support d'un système de rétention des eaux pluviales, ou recouverte de panneaux photovoltaïques ou solaires.
6. Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

1.5. Dispositions particulières pour les « éléments bâtis » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

1. Les îlots et les immeubles (bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers), que le PLU protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés et restaurés. Sans préjudice des dispositions de l'article L.451-2 du code de l'urbanisme, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité. Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé, identifié par les documents graphiques du règlement, doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Conserver la volumétrie des bâtiments dans ses caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée ainsi que des surélévations peuvent être admises à condition qu'elles respectent les caractéristiques générales et architecturales du bâtiment.

2. La liste du patrimoine bâti à protéger (Rapport de Présentation, pièce 4.1.1 du présent PLU) contient les éléments descriptifs permettant de localiser ou d'identifier les bâtiments protégés soumis aux dispositions ci-dessus.

1.6. Dispositions pour les clôtures

1. Mode de calcul

La hauteur des clôtures sera mesurée depuis le niveau du terrain naturel existant avant travaux. Les plans des clôtures joints aux demandes d'autorisations d'urbanisme doivent permettre de vérifier la conformité du projet à la présente disposition.

2. Dispositions générales

a) **Si des clôtures sont réalisées**, leur implantation ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies, ni constituer un obstacle à l'écoulement des eaux. Elles devront, en outre, respecter les conditions arrêtées aux alinéas suivants.

b) **Sur voie et emprise publique**, les clôtures sont constituées :

- Soit d'une haie mêlant différentes essences, doublée ou non d'un grillage métallique, ou d'un quelconque système à claire-voie.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,50 mètre surmonté d'une partie en claire-voie. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, toiles ...).
- La **hauteur maximale** de ces clôtures ne peut excéder :
 - 2 mètres sur les voies départementales.
 - 1,50 mètres sur les autres voies.

c) **En limites séparatives** :

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
- Elles sont constituées d'une haie mêlant différentes essences (les haies d'essences monospécifiques sont interdites), doublée d'un grillage métallique, ou bien de claire-voie ou palissade occultante en matériaux naturels. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, toiles...).
- L'implantation des clôtures par rapport au bord d'un exutoire des eaux de ruissellement (fossé, craste, jalle) ou un ruisseau existant devra respecter un recul minimal de **1,50 mètres**.

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

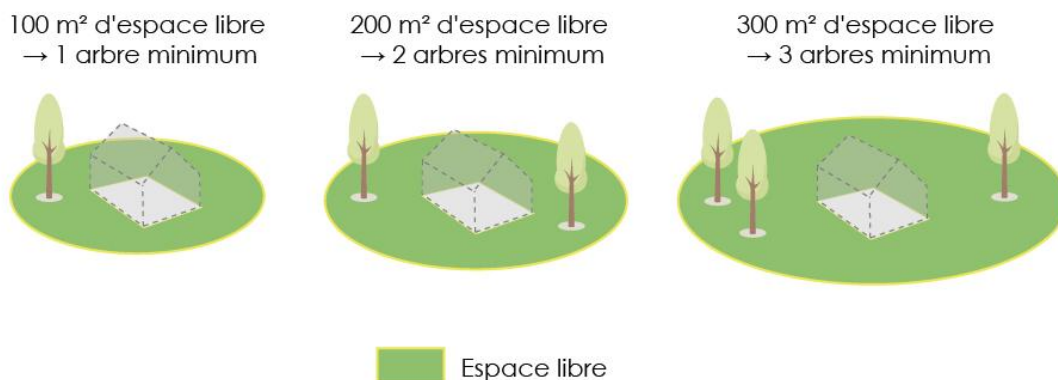
ARTICLE II.3.1 – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES DE TOUTE CONSTRUCTION

1.1. Dispositions générales

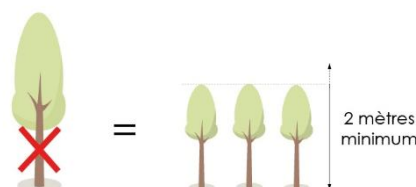
1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante¹. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés à raison **d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace**

¹ Il est rappelé qu'en application de l'article R. 431-8 du Code de l'urbanisme, le projet architectural du permis de construire doit notamment faire apparaître dans sa notice la description de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant la végétation et les éléments paysagers existants (Cf. article 17 des Dispositions générales du présent règlement).

libre. La taille et l'essence des plantations seront adaptées à l'échelle de la parcelle dans des conditions leur permettant de se développer convenablement.



2. Les arbres anciens de haute tige ne pourront être coupés que pour des motifs impératifs. Si certains venaient à être supprimés, leur remplacement sur le terrain d'assiette du projet doit être privilégié sous forme de **baliveaux d'une hauteur minimale de 2 mètres**.



1.2. Plantations

Les arbres, arbustes et couvre-sols retenus pour les plantations **seront choisis dans la palette des essences définie en annexe du présent règlement**, en proscrivant les essences invasives et allergisants.

1.3. Espaces de pleine terre

1. Les espaces de pleine terre correspondent aux surfaces des espaces libres ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales. Ils doivent majoritairement être d'un seul tenant.
2. Ces espaces sont aménagés de telle sorte à les rendre inaccessibles aux véhicules. L'intégralité de leur surface est obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable.
3. Une partie de la superficie du terrain d'assiette du projet sera obligatoirement constitué en surface de pleine terre qui fera l'objet d'un traitement paysager : **elle ne pourra pas être inférieure à 30% de la superficie du terrain d'assiette**.

1.4. Arbres remarquables et alignements d'arbres

1. **Les arbres remarquables et alignements d'arbres** identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet.
2. Un périmètre non imperméabilisé et au niveau du terrain naturel (remblaiement ou décaissement limités à 15 cm maximum) sera préservé autour des arbres remarquables identifiés et les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à leur houppier.
3. **Leur abattage doit faire l'objet d'une déclaration préalable et peut donner lieu à un refus.** Il ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire (une expertise fondée devra être jointe à la demande).

1.5. Espaces paysagers à protéger (EPP) ou espaces verts protégés (EVP)

1. Les EPP ou EVP, identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur et, dans la mesure du possible, conservés en espaces de pleine terre.
2. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont toutefois considérés comme partie intégrante de l'EPP ou de l'EVP s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).
3. Des constructions légères d'une superficie inférieure à 10 m² y sont également admises si elles participent à la mise en valeur du site ou à l'accueil de la population (par exemple : toilettes sèches...).

1.6. Aires de stationnement et voirie

1. **Les aires de stationnement extérieures** doivent être intégrées à leur environnement et être végétalisées. Elles doivent permettre de créer des espaces ombragés et limiter l'impact visuel des véhicules.
2. Les aires de stationnement extérieures **de plus 100 m²** :
 - Doivent, soit, être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour **quatre emplacements**.
 - Ou bien, être couvertes d'« ombrières végétalisées », structures conçues pour fournir de l'ombre et supports de panneaux photovoltaïques.
- 3 Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries, des accès et des cheminements doux doivent être réalisés avec des **matériaux poreux**.
4. Seules les voiries, pourront être imperméables en fonction de leur charge de roulage (au-delà de **5 logements** desservis). Dans ce cas l'aménagement de la voie prévoira un dispositif de captation et de rétention d'eau pluviale sur le terrain. Ce dispositif pourrait servir à l'arrosage des parties communes.

1.7. Dispositions particulières

1. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent adopter un traitement des espaces libres différent de celui résultant des dispositions prises ci-dessus pour tenir compte des contraintes réglementaires, fonctionnelles ou techniques qui leur sont propres.
2. Les dépôts éventuels et poubelles doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque ou une structure légère.

Section II.4. Stationnement

ARTICLE II.4.1 – DISPOSITIONS GENERALES

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

ARTICLE II.4.2 – MODALITES DE CALCUL

1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur.
2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
3. Lors d'un changement de destination ou de la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la surface de plancher.
4. Dans le cas d'une extension, si celle-ci n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera uniquement calculé sur la surface de plancher nouvellement créée.

ARTICLE II.4.3 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHI-CULES MOTORISES

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement

1. Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• longueur :	5,00 m	5,50 m	5,00 m
• largeur :	2,50 m	2,50 m	2,50 m
• dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisée. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

2. Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement des deux-roues motorisées

Les dimensions minimales indicatives des places de stationnement des deux-roues motorisées sont les suivantes :

- Largeur standard : 1,25 mètres.
- Longueur minimale : 2,30 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations

	Normes applicables
Hébergement hôtelier et touristique	1 place de stationnement par chambre.

	Normes applicables
Établissements assurant l'hébergement en résidences universitaires	En application des dispositions de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme : • Une place pour 2 chambres.
• Établissements d'enseignement • Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, cinémas, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) • Centres de congrès et d'exposition • Établissements de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • De leur nature. • Du taux et du rythme de leur fréquentation, en prenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir. • De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité. • De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

ARTICLE II.4.4 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES NON MOTORISÉS

1. Pour les constructions visées à l'alinéa 5 ci-dessous, un espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés, doit être réalisé, soit intégré dans le volume de la construction, soit à l'extérieur du bâtiment.

2. Dans les deux cas, il doit :

- Être couvert avec une hauteur sous plafond confortable et éclairé.
- Être facilement accessible, sans marche à franchir.
- Être clos et comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue, aussi bien pour les vélos standard (électriques ou non) que les vélos non standard (vélos cargo ou assimilé).
- Être équipé de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

3. Lorsqu'il est intégré dans le volume de la construction, il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment,

4. Lorsqu'il est réalisé à l'extérieur du bâtiment, il doit se situer sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

5. Il est exigé au moins :

	Normes applicables
Établissements assurant l'hébergement en résidences universitaires	Au moins 1 emplacement pour 2 chambres.
Établissements d'enseignement	Au moins 10 m ² par classe.

	Normes applicables
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service (locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, salles d'art et de spectacles, cinémas, équipements sportifs, autres équipements recevant du public) • Centres de congrès et d'exposition • Établissements de santé et d'action sociale	Le nombre de places à réaliser est fixé à : • Au moins 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment. • Au moins 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

ARTICLE II.4.5 – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

5.1. En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement automobile

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas réaliser le stationnement sur le terrain d'assiette de la construction ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.
- Soit 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 de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 500 mètres de l'opération.

5.2. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17).

5.3. Stationnement des personnes handicapées

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10). Les places créées pour ce faire s'ajoutent aux places dont le nombre est défini par le tableau du paragraphe 3.2. ci-dessus.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

ARTICLE III.1.1 – ACCES

1. Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc.

La largeur minimale d'un accès est :

- De 3 mètres avec une circulation en sens unique alterné, si le nombre de places de stationnement sur la parcelle est inférieur ou égal à 10.
- De 5,50 mètres pour une circulation à double sens et de 4 mètres pour une circulation à sens unique, si le nombre de places de stationnement sur la parcelle est supérieur à 10.

2. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

3. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

4. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 3 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

5. **Non réglementé** pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

ARTICLE III.1.2 – VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer ouverte à la circulation générale dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc.

2. Les voies nouvelles respecteront les gabarits minimums suivants :

- Largeur de chaussée de 6 mètres minimum pour les voies à double sens, ramenée à 3 mètres minimum pour les voies à sens unique. Dans le cas de voies en impasse, la largeur de chaussée pourra varier entre 6 mètres et 4 mètres.
- Des largeurs supérieures pourront toutefois être imposées pour poursuivre des emprises existantes.
- Des largeurs inférieures pourront également être admises dans le cas d'institution d'un sens unique, après accord du Maire (dans le cadre de son pouvoir de police).

3. Selon la nature de la desserte, ces voies pourront être dotées de trottoirs (d'une largeur de 1,50 mètres minimum) ou être traitées en « espaces partagés » piétons / voitures.

4. Elles doivent en outre utiliser de préférence un revêtement poreux (en fonction de leur charge de roulage, tel que défini à l'alinéa 9 de l'article II.3.1 ci-avant) et dans tous les cas être conçues de manière à permettre l'écoulement des eaux pluviales de la plate-forme vers des dispositifs chargés de collecter ou d'infiltrer ces eaux.

5. L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

6. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent :

- Dans le cas d'une impasse définitive, la longueur maximale ne pourra pas dépasser 75 mètres.
- Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

ARTICLE III.2.1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

ARTICLE III.2.2 – ASSAINISSEMENT

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L.1331-10 du Code de la santé publique).
2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestiques sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public, conformément aux dispositions du Code de la santé publique.
3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié visant à limiter et à étaler les apports pluviaux (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs, création de noues, de tranchées d'infiltration, etc.) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. A défaut, les eaux pluviales qui ne peuvent pas être absorbées sur le terrain peuvent être rejetées vers le réseau public.
- 3 Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à **3 l/s/ha**.

4. Sous réserve de l'application des dispositions du Code général des collectivités territoriales et dès lors que les prescriptions permettant de protéger la santé des utilisateurs sont bien respectées, il est préconisé d'installer un système de réutilisation des eaux de pluie pour un usage domestique en usages intérieur et extérieur, hors consommation alimentaire.

5. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

ARTICLE III.2.3 – RESEAUX D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION (Y COMPRIS COMMUNICATIONS NUMERIQUES)

1. Les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

2. Lorsqu'ils sont posés en façades, ils doivent être intégrés aux lignes de composition de l'architecture.

3. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

ARTICLE III.2.4 – COLLECTE DES DECHETS

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les projets de construction, quelle que soit leur affectation, devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés permettant l'installation des conteneurs nécessaires au tri sélectif. Cet aménagement devra être réalisé afin d'assurer la parfaite insertion de cet espace dans son environnement et sa cohérence avec le projet. Il devra être directement accessible depuis le domaine public.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE UX

La zone UX est une zone urbaine spécialisée dont la vocation est l'accueil spécifique des activités économiques : industrielles, artisanales, d'entrepôts, tertiaires, commerciales, hôtelières ou de service.

Cette zone bénéficie de dispositions réglementaires adaptées aux caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

Elle s'applique aux différentes zones d'activités de la commune.

En raison de l'occupation des sols actuelle de ces différents sites et pour tenir compte de la diversité d'affectation des terrains, elle s'organise en trois ensembles distincts : la zone UX proprement dite et deux secteurs spécifiques, les secteurs UXc et UXt.

- **La zone UX proprement dite** couvre 6 sites différents pour la plupart anciens et caractérisés par la mixité des activités accueillies. Ils se sont, pour la quasi-totalité d'entre eux, développés de part et d'autre des deux axes principaux de la commune :
 - D'une part, la RD 106 (avenue de Bordeaux) entre la limite communale avec Mérignac et le bourg : la zone des « Deux Poteaux » en limite communale, et l'ensemble de loin le plus vaste formé par les zones d'activité « Péronette », « Lionne – Chazeau », « Labory – Baudan » et « Baron » au Sud, ainsi que celle de « Boulac – Dauphine » au Nord.
 - D'autre part, la RD 211 (avenue de Pierroton) au Sud du bourg, avec les zones d'« Illaguet », des « Cantines » et des « Petites Cantines ».
 - Seule la zone de « Berganton » apparaît isolée au milieu du massif forestier et des clairières agricoles.
- **Le secteur UXc**, s'applique à la zone commerciale des « Grandes Badines », aménagée en entrée de bourg Est.
- **Le secteur UXt**, gère la zone d'activités tertiaires, développées au Nord de la RD 106 : le Parc des « Palanques ». Le secteur Bragina, en secteur UXt permettra le développement d'une résidence mixte étudiante et/ou jeunes actifs. Une partie du secteur UXt est incluse dans l'**Orientation d'Aménagement et de Programmation** du site de Bragina et son aménagement est guidé, outre le présent règlement, par les dispositions de cette dernière.

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	autorisée sous condition	interdite
Exploitations agricoles ou forestières	Exploitation forestière			X
	Exploitation agricole			X
Habitations	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de service	Artisanat		X	
	Commerce de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt		X	
	Bureau		X	
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		X	

Nota : les autorisations sous conditions renvoient aux dispositions propres à la zone UX proprement dite et aux secteurs UXc et UXt (voir les articles I.2 et I.3 ci-après)

ARTICLE I.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES AUTORISEES

Sans objet.

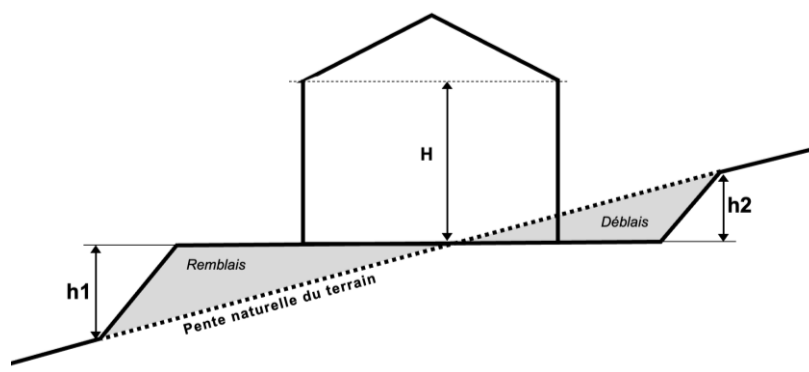
ARTICLE I.2 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A LIMITATIONS

2.1. Dans la zone UX proprement dite et les secteurs UXc et UXt, sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve notamment qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par les orientations d'aménagement et de programmation qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement :

- Les constructions destinées au **logement** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone et à condition que le logement soit intégré dans le même volume et présente une surface habitable inférieure à 80 m².
- **Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
- Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**, sous réserve qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et dès lors qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
- **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le **PLU** (dans les **zones à risque** figurant sur le document graphique du règlement) ou les **PPRN** en disposent autrement (article L.111-15 du Code de l'urbanisme).
- Les **affouillements et les exhaussements de sol**, sous réserve :
 - Qu'ils soient liés ou nécessaires aux constructions et aménagements admis dans la zone.
 - Qu'ils répondent à des motifs d'intégration paysagère ou architecturale.
 - Qu'ils soient liés ou nécessaires à la réalisation d'une infrastructure routière ou d'emprises publiques.
 - Qu'ils soient liés ou nécessaires à la restauration de zones humides, à la valorisation écologique des milieux naturels ou à la protection contre les risques et les nuisances.

Et à condition, dans tous les cas, ils respectent de la topographie initiale et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 1 mètre pour les exhaussements (h1) et 2 mètres pour les affouillements (h2).



- Le **stationnement de caravanes et les constructions légères**, transportables et sans fondation ne sont autorisés que s'ils sont liés à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, ou à des bâtiments publics.
- Les **divisions en plusieurs lots**, à condition que les règles édictées par le PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

2.2. En plus des dispositions définies à l'article 2.1. ci-dessus, dans la zone UX proprement dite

Sont autorisés :

- les constructions destinées au commerce de gros, à condition que la surface de vente soit supérieure à 300 m².

2.3. En plus des dispositions définies à l'article 2.1. ci-dessus, dans le secteur UXc

Sont autorisés :

- les constructions destinées au commerce de détail.
- Les constructions destinées à l'artisanat, à condition qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants.

2.4. En plus des dispositions définies à l'article 2.1. ci-dessus, dans le secteur UXt

Sont autorisés, sous réserve de respecter les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par les orientations d'aménagement et de programmation qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement :

- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les établissements d'enseignement.
- Les constructions destinées **au logement** à condition qu'elles soient destinées uniquement aux étudiants, jeunes travailleurs, en foyer de jeunes, ou hébergement jeunes actifs, et **uniquement sur le secteur Bragina à l'Est des Palanques, couvert par l'OAP**.

2.5. Prise en compte des risques et nuisances

1. Risque « feux de forêt »

Sur les terrains concernés par le risque, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Naturel « feux de forêt » (voir l'annexe 5.5 du présent dossier de PLU « **Plan de Prévention des Risques Incendie de forêt** »).

2. Risque « inondation »

Sur les terrains concernés par le risque, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (voir l'annexe 5.4 du présent dossier de PLU « **Plan de Prévention des Risques Inondation** »).

3. Risque de remontées de nappes et de débordement le long des émissaires

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

4. Risque retrait et gonflement des argiles

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés à un risque fort ou moyen :

- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

5. Bruit des infrastructures de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates pour être préservées contre le bruit conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

6. Zones de bruit des aérodrômes

Dans les secteurs soumis à des **nuisances dues au bruit des aéronefs**, les travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées devront respecter les dispositions du Plan de Gêne Sonore réalisé en application des articles L.112-3 à L.112-17 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I.3 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS

Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

3.1. Dans la zone UX proprement dite et les secteurs UXc et UXt :

- Exploitation forestière.
- Exploitation agricole.
- Hébergement hôtelier et touristique.
- Cinéma.
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
- Salles d'art et de spectacles.
- Équipements sportifs.
- Lieux de culte.
- Autres équipements recevant du public.
- Centre de congrès et d'exposition.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
- Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.6 ci-dessus.
- Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

3.2. En plus des dispositions définies à l'article 3.1. ci-dessus, dans la zone UX proprement dite

- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Hébergement.
- Commerce de détail.

3.3. En plus des dispositions définies à l'article 3.1. ci-dessus, dans le secteur UXc

- Commerce de gros.
- Hébergement.
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- Industrie.

- Entrepôt.
- Bureau.
- Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.

3.4. En plus des dispositions définies à l'article 3.1. ci-dessus, dans le secteur UXt

- Restauration.
- Commerce de détail.
- Commerce de gros.
- Industrie.
- Entrepôt.
- Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.

ARTICLE I.4 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

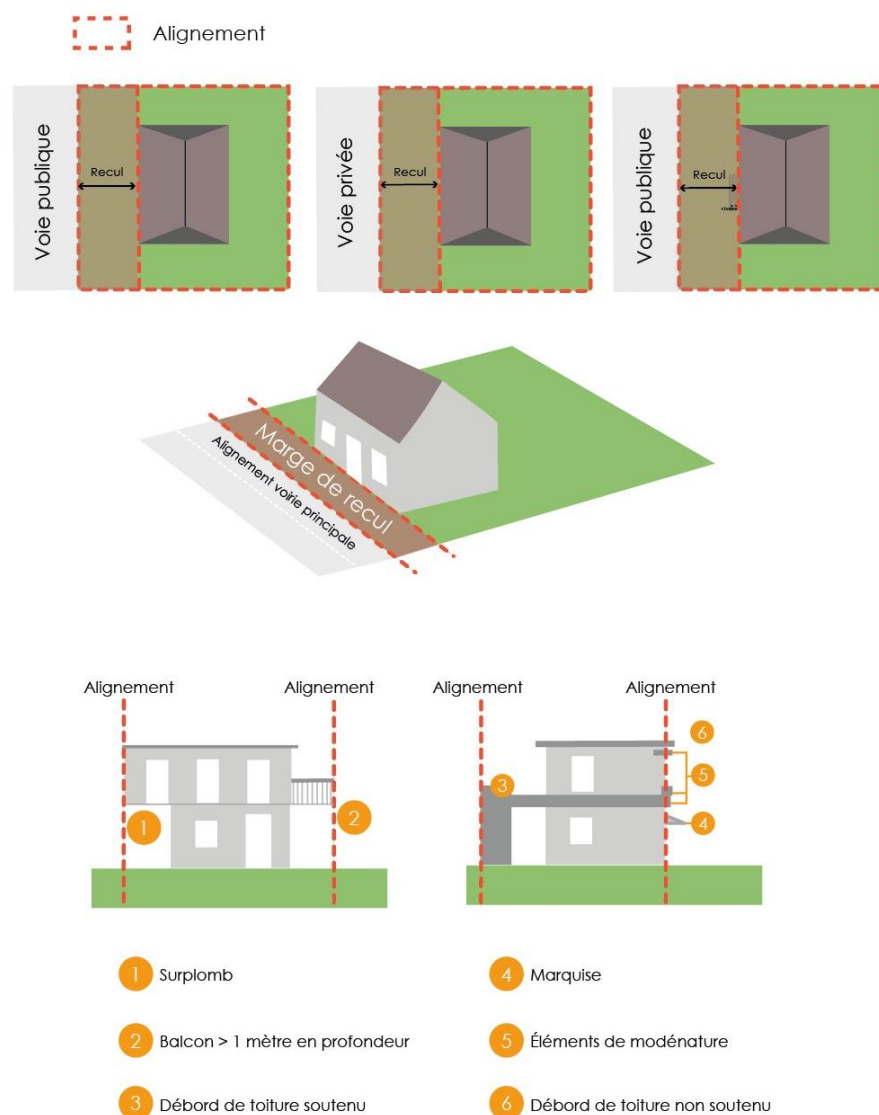
Non réglementé.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Partie II.A. Implantation des constructions

ARTICLE II.1.1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER



1.1. Mode de calcul

1. Le recul est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de **l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale** ou de toute limite d'emprise qui s'y substitue ou correspondant à la marge de recul dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.

2. Pour le calcul du recul par rapport aux voies circulées, ne sont pas pris en compte :

- Les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, marquises, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre.
- Au niveau des sentes, les débords de toiture, les balcons/loggias dont la profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.
- Les parties des constructions au-dessous du sol après travaux.
- Les accès extérieurs (tels que escaliers, rampes).
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

1.2. Dispositions générales

1. Les **constructions nouvelles**, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées :

- Recul minimum des constructions **par rapport à l'alignement des routes départementales** :
 - Pour la RD 106 : 25 mètres, 35 mètres ou 50 mètres, conformément aux alignements portés sur le document graphique. pour toutes les constructions.
 - Pour la RD 211 : 25 mètres pour toutes les constructions.
- Recul minimum des constructions **par rapport à l'alignement autres voies et emprises publiques et les voies privées** ouvertes à la circulation automobile :
 - 10 mètres pour les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.
 - 5 mètres pour les autres constructions.

2. Toutefois, lorsque la construction est bordée par plusieurs voies, ce recul s'applique seulement par rapport à la façade d'accès principal.

3. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** sont libres d'implantation.

4. Les opérations réalisées sur les terrains **donnant lieu à Orientation d'Aménagement et de Programmation** (OAP « Bragina ») devront respecter les dispositions exposées dans ladite Orientation si elles sont différentes de ce qui précède.

1.3. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade. Dans ce cas, des modulations du recul pourront être acceptées.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Pour les constructions édifiées sur une unité foncière ne disposant pas de façade sur rue tout en respectant

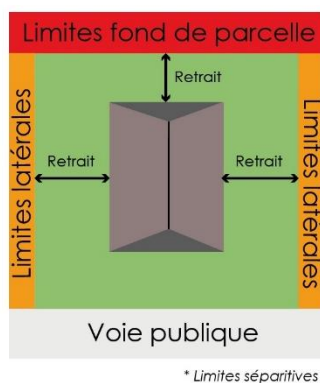
les conditions d'accès définies par le présent règlement dans la Section III.1. « Desserte par les voies publiques ou privées ». Dans ce cas, seules les dispositions de l'article II.1.2 ci-dessous s'appliquent sur l'ensemble des limites de l'unité foncière.

- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsque des obligations imposées par une autre réglementation ou des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard de ces contraintes.

ARTICLE II.1.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.1. Mode de calcul

1. Le retrait est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de la limite séparative, qu'elle soit latérale aboutissant à l'alignement ou emprise publique, ou de fond, n'ayant aucun contact avec une voie ou emprise publique.



2. Pour le calcul du retrait, ne sont pas pris en compte :

- Les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.
- Les parties des constructions au-dessous du sol après travaux.
- Les accès extérieurs (tels que escaliers, rampes).
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

2.2. Dispositions générales

1. Les **constructions nouvelles**, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées :

- **Dans la zone UX proprement dite**, le retrait par rapport au point le plus proche de chaque limite séparative latérale ou de fond, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, ne pourra pas être inférieur à :
 - **10 mètres** pour les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.
 - **5 mètres** pour les autres constructions.
- **Dans les secteurs UXc et UXt**, le retrait est uniformément de **5 mètres** pour toutes les constructions autorisées.

2. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** sont libres d'implantation.
3. Les opérations réalisées sur les terrains **donnant lieu à Orientation d'Aménagement et de Programmation** (OAP « Bragina ») devront respecter les dispositions exposées dans ladite Orientation.
4. En cas de division de terrain, les règles de recul par rapport aux limites séparatives ci-dessous continuent de s'appliquer sur la parcelle supportant le bâti existant au même titre que sur la ou les parcelles nouvellement créées par division.
5. **Lorsqu'une ou des limites séparatives du terrain constituent une limite de zone avec les zones urbaines UB, UC, UE, UL, agricole A ou naturelle N et NP**, le retrait minimal par rapport à ces dites limites, pour toutes les constructions (y compris les annexes) est de **10 mètres**.
6. Sans préjudice des dispositions ci-dessus (OAP « Bragina », notamment), **le long des cours d'eau répertoriés faisant l'objet de la servitude A4**, une zone *non-aedificandi* (bande inconstructible) de **20 mètres** minimum est instaurée de part et d'autre de ces cours d'eau depuis le sommet de la berge. Elle est de **10 mètres** pour les autres exutoires des eaux de ruissellement (craste) ou ruisseaux existants.

2.3. Dispositions particulières

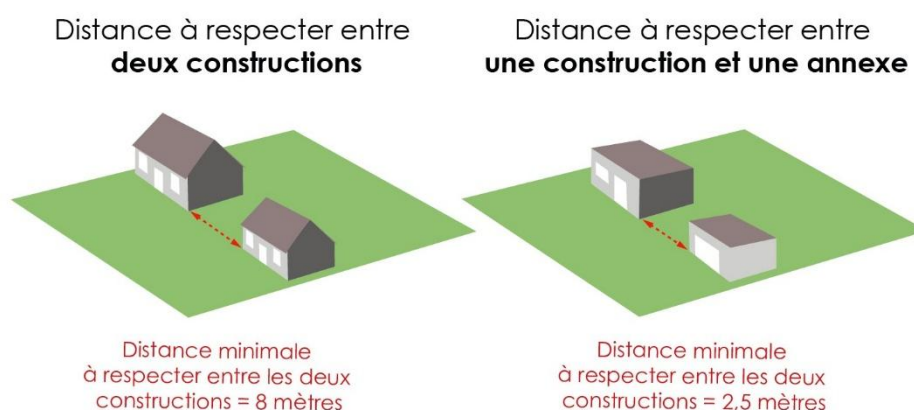
Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade. Dans ce cas, des modulations du recul pourront être acceptées.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsque des obligations imposées par une autre réglementation ou des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard de ces contraintes.

ARTICLE II.1.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NON CONTIGUËS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

3.1. Dispositions générales

1. Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent respecter une distance horizontale de façade à façade **au moins égale à 8 mètres**. Les annexes doivent être implantées avec un **retrait minimum de 2,5 mètres** de la construction principale.



2 Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** sont libres d'implantation.

3.2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Lorsque des obligations imposées par une autre réglementation ou des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard de ces contraintes.

Partie II.B. Emprise au sol et hauteur des constructions

ARTICLE II.1.4 – EMPRISE AU SOL

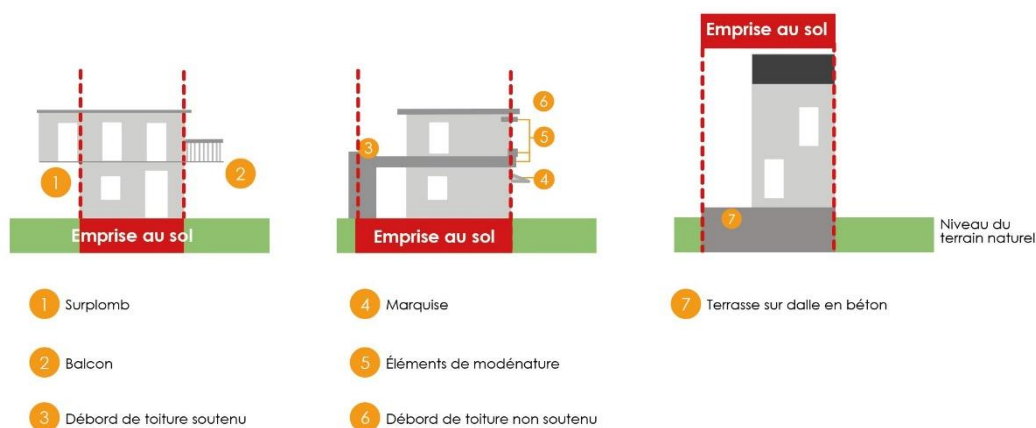
4.1. Définition

Sur la parcelle, le calcul de l'emprise au sol résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

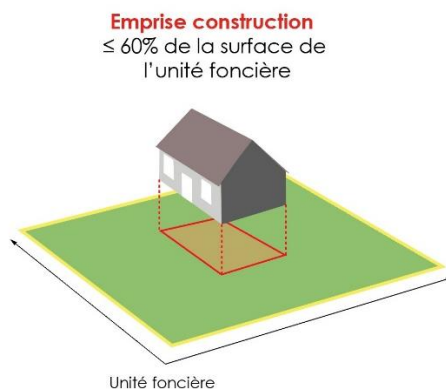
- Les débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Les sous-sols des constructions.
- Les terrasses en bois ou en autres superstructures légères (les terrasses sur dalle béton sont en revanche incluses dans l'emprise).

Les piscines entrent dans le calcul de l'emprise au sol.



4.2. Calcul de l'emprise au sol

Dans la zone UX proprement dite et les secteur UXc et UXt, la surface de l'emprise totale des constructions susceptibles d'être édifiées est limitée à 60% de la surface de l'unité foncière.



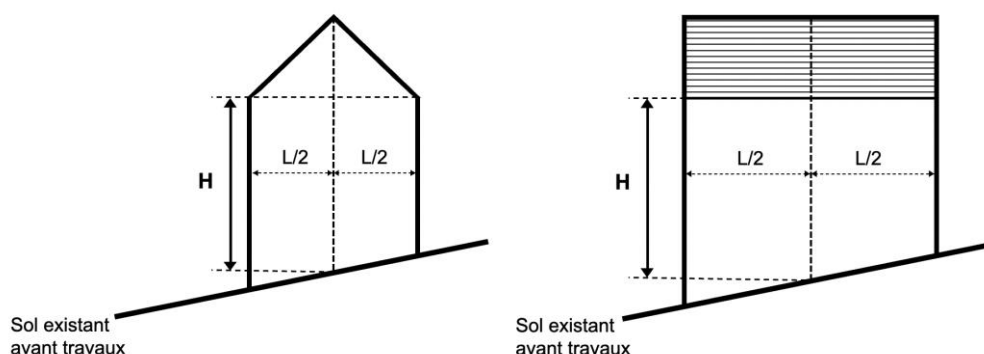
ARTICLE II.1.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

5.1. Mode de calcul

1. La hauteur des **constructions principales** est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures terrasses à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.



2. En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée, en tout point par rapport au niveau du terrain naturel tel qu'il existait avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, **au milieu de la façade**.



3. Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous dalle ou toiture (comble constitutif de niveau) supérieure à 1,80 mètres. Cette hauteur sous dalle ou toiture est calculée à partir de la face interne de la dalle ou toiture.

4. Est considéré comme comble aménageable tout niveau constitué d'un plancher porteur comportant des hauteurs supérieures à 1,80 mètres et compris dans l'espace charpente du bâtiment, sous les versants du toit.

5. N'entre pas, dans le calcul du nombre de niveaux les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.), sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant.

3. Pour les **constructions annexes**, la hauteur est calculée au faîtage.

5.2. Dispositions générales

La hauteur des constructions doit respecter les dispositions suivantes :

- Dans la **zone UX proprement dite**, la hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **15 mètres**, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère. **Toutefois**, une hauteur moindre pourra être imposée en application des **servitudes aéronautiques de dégagement** de l'aérodrome de Bordeaux Mérignac.

- Dans le secteur UXc, la hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **12 mètres**, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Dans le secteur UXt, la hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **15 mètres**, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère.
- Le plancher du premier niveau habitable (rez-de-chaussée) des constructions à réaliser devra être surélevé de 0,10 mètres minimum par rapport à l'axe de la chaussée desservant le terrain.

5.3. Dispositions particulières

1. Une hauteur différente de celle prévue par le paragraphe 5.2 ci-dessus est admise dans le cadre de la **réhabilitation de bâtiments existants**, à condition de conserver la **volumétrie existante**.
2. Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant
3. Une hauteur supplémentaire peut également être accordée pour répondre à des **sujétions techniques particulières** liées à l'activité de production industrielle ou artisanale, dûment justifiées.
4. La hauteur n'est pas réglementée pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.
5. **Un dépassement de la hauteur maximale de 0 à 1 mètre peut être autorisée** pour les bâtiments intégrant soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation recourant principalement aux eaux de récupération, soit un éclairage naturel en toiture tout en garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation.

Section II.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE II.2.1 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
2. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :
 - La simplicité et les proportions de leurs volumes.
 - La qualité des matériaux.
 - L'harmonie des couleurs.
 - Leur tenue générale et leur hauteur.
3. Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain d'assiette. Il sera notamment pris en compte la configuration du terrain, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé.
4. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'édification de la construction sont limités aux stricts besoins techniques, sans conduire à une transformation importante du profil initial du terrain.

5. Des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.
6. Devront être privilégiées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.

1.2. Dispositions pour les façades et pignons

1. Tous les matériaux peuvent être utilisés en parement extérieur, y compris façade végétalisée, selon le caractère architectural du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
2. Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.
3. Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures. Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments à construire.
4. Les couleurs des revêtements des façades vives ou agressives sont interdites. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.
5. Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.
6. Les climatiseurs, pompes à chaleur, blocs techniques et tous dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade et être insérés dans la composition architecturale.

1.3. Dispositions pour les toitures

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.
2. Les toits plats et toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisés.
3. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.
4. Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour les constructions bioclimatiques réglementées au paragraphe 1.4. ci-après.
5. Les éléments de superstructure, souches de cheminée, extracteurs, machineries d'ascenseur, dispositifs de production d'énergie renouvelable, relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc. devront être intégrés de manière à en limiter leur impact visuel.

1.4. Bio-climatisme et énergies renouvelables

1. Le choix d'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade privilégie la recherche d'une performance énergétique (confort d'hiver comme celui d'été, valorisation de la lumière naturelle).
2. L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction d'origine.
3. En façade Sud des constructions, quand celle-ci ne donne pas directement sur l'alignement, un débord de toit de 1 mètre minimum ou des brise-soleil est recommandé afin de protéger la construction des chaleurs estivales.
4. Le traitement des toitures et des façades devra veiller à minimiser l'absorption solaire par le bâtiment (végétalisation des toitures et des façades, toits blanc, résine réfléchissante, toits réfléchissants, etc.).

5. Selon leur conception, les toitures-terrasses peuvent être végétalisées ou être support d'un système de rétention des eaux pluviales, ou recouvertes de panneaux photovoltaïques ou solaires.

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

1.5. Dispositions pour les clôtures

1. Mode de calcul

La hauteur des clôtures sera mesurée depuis le niveau du terrain naturel existant avant travaux. Les plans des clôtures joints aux demandes d'autorisations d'urbanisme doivent permettre de vérifier la conformité du projet à la présente disposition.

2. Dispositions générales

a) **Si des clôtures sont réalisées**, leur implantation ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies, ni constituer un obstacle à l'écoulement des eaux. Elles devront, en outre, respecter les conditions arrêtées aux alinéas suivants.

b) Les clôtures **sur voies et emprises publiques et en limites séparatives** seront constituées d'un grillage métallique doublé de haies d'essences rustiques, ou bien de claires-voies. Les haies mono-spécifiques de résineux sont proscrites.

c) La hauteur des clôtures est limitée à **2 mètres**.

d) L'implantation des clôtures par rapport au bord d'un exutoire des eaux de ruissellement (fossé, craste, jalle) ou un ruisseau existant devra respecter un **recul minimal de 1,50 mètres**.

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

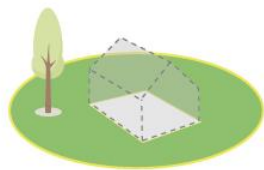
ARTICLE II.3.1 – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES DE TOUTE CONSTRUCTION

1.1. Dispositions générales

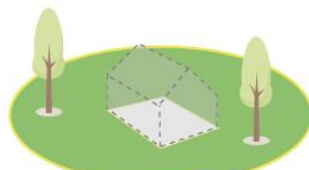
1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante¹. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés à raison **d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre**. La taille et l'essence des plantations seront adaptées à l'échelle de la parcelle dans des conditions leur permettant de se développer convenablement.

¹ Il est rappelé qu'en application de l'article R. 431-8 du Code de l'urbanisme, le projet architectural du permis de construire doit notamment faire apparaître dans sa notice la description de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant la végétation et les éléments paysagers existants (Cf. article 17 des Dispositions générales du présent règlement).

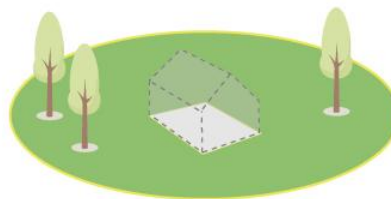
100 m² d'espace libre
→ 1 arbre minimum



200 m² d'espace libre
→ 2 arbres minimum



300 m² d'espace libre
→ 3 arbres minimum



 Espace libre

2. Des lors que l'espace libre est supérieur à 20 000 m², ces dits espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 300 m² d'espace libre.

3. Les opérations réalisées sur les terrains **donnant lieu à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP « Bragina »)** devront respecter les dispositions exposées dans ladite Orientation.

1.2. Plantations

Les arbres, arbustes et couvre-sols retenus pour les plantations **seront choisis dans la palette des essences définie en annexe du présent règlement**, en proscrivant les essences invasives et allergisants.

1.3. Espaces de pleine terre

1. Les espaces de pleine terre correspondent aux surfaces des espaces libres ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales. Ils doivent majoritairement être d'un seul tenant.

2. Ces espaces sont aménagés de telle sorte à les rendre inaccessibles aux véhicules. L'intégralité de leur surface est obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable.

3. Une partie de la superficie du terrain d'assiette du projet sera obligatoirement constitué en surface de pleine terre qui fera l'objet d'un traitement paysager : **elle ne pourra pas être inférieure à 20% de la superficie du terrain d'assiette.**

1.4. Aires de stationnement et voirie

1. **Les aires de stationnement extérieures** doivent être intégrées à leur environnement et être végétalisées. Elles doivent permettre de créer des espaces ombragés et limiter l'impact visuel des véhicules.

2. Les aires de stationnement extérieures **de plus 100 m²** :

- Doivent, soit, être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour **quatre emplacements**.
- Ou bien, être couvertes d'« ombrières végétalisées », structures conçues pour fournir de l'ombre et supports de panneaux photovoltaïques.

3 Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries, des accès et des cheminements doux doivent être réalisés avec des **matériaux poreux**.

4. Seules les voiries, pourront être imperméables en fonction de leur charge de roulage. Dans ce cas l'aménagement de la voie prévoira un dispositif de captation et de rétention d'eau pluviale sur le terrain. Ce dispositif pourrait servir à l'arrosage des parties communes.

1.5. Dispositions particulières

1. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent adopter un traitement des espaces libres différent de celui résultant des dispositions prises ci-dessus pour tenir compte des contraintes réglementaires, fonctionnelles ou techniques qui leur sont propres.
2. Les dépôts éventuels et poubelles doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque ou une structure légère.

Section II.4. Stationnement

ARTICLE II.4.1 – DISPOSITIONS GENERALES

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

ARTICLE II.4.2 – MODALITES DE CALCUL

1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur.
2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
3. Lors d'un changement de destination ou de la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la surface de plancher.
4. Dans le cas d'une extension, si celle-ci n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera uniquement calculé sur la surface de plancher nouvellement créée.

ARTICLE II.4.3 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement

1. Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• longueur :	5,00 m	5,50 m	5,00 m
• largeur :	2,50 m	2,50 m	2,50 m
• dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisée. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

2. Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement des deux-roues motorisées

Les dimensions minimales indicatives des places de stationnement des deux-roues motorisées sont les suivantes :

- Largeur standard : 1,25 mètres.
- Longueur minimale : 2,30 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations

	Normes applicables
Habitations / hébergement	Dans le cadre de la mutualisation des emprises de stationnement entre les différentes constructions autorisées dans l'OAP : • Au moins 1 place par logement • Au maximum 1 place par logement social
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureaux	• Pour les bureaux et activités de service ayant une surface de plancher inférieure à 150 m² : une seule place de stationnement est exigée. • Pour les bureaux et activités de service ayant une surface de plancher supérieure ou égale à 150 m² : 3 places de stationnement par tranche entamée de 100 m² surface de plancher.
Commerces de détail	• Pour les commerces ayant une surface de plancher inférieure à 300 m² : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de vente. • Pour les commerces ayant une surface de plancher supérieure à 300 m² : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente.
Commerces de gros	Une place pour 30 m² de surface de vente.
Établissements d'enseignement	Une place pour 50 m² de plancher.
Constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie	Une place par 80 m² de surface de plancher. Cette surface ne comprend pas les espaces à réserver pour le stationnement des camions et autres véhicules utilitaires. Dans le périmètre de l'Orientat
Constructions destinées à la fonction d'entrepôt	Une place par 300 m² de surface de plancher. Cette surface ne comprend pas les espaces à réserver pour le stationnement des camions et autres véhicules utilitaires. Dans le périmètre de l'Orientat

3.3. Normes de stationnement pour les véhicules de livraison

1. Les constructions doivent réserver sur leur terrain des aires de livraison conformes aux normes et prescriptions définies ci-après.
2. Ces aires de livraison doivent être adaptées aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

	Normes applicables
Constructions destinées aux bureaux	À compter de 2 000 m ² de surface de plancher, il est exigé au moins une aire de livraison pour 1 000 m ² de surface de plancher.
Constructions destinées au commerce à l'artisanat, à l'industrie à la fonction d'entrepôt	À compter de 1 000 m ² de surface de plancher, il est exigé au moins une aire de livraison pour 1 000 m ² de surface de plancher.

ARTICLE II.4.4 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES NON MOTORISÉS

1. Pour les constructions visées à l'alinéa 5 ci-dessous, un espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés, doit être réalisé, soit intégré dans le volume de la construction, soit à l'extérieur du bâtiment.
2. Dans les deux cas, il doit :
 - Être couvert avec une hauteur sous plafond confortable et éclairé.
 - Être facilement accessible, sans marche à franchir.
 - Être clos et comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue, aussi bien pour les vélos standard (électriques ou non) que les vélos non standard (vélos cargo ou assimilé).
 - Être équipé de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.
3. Lorsqu'il est intégré dans le volume de la construction, il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment,
4. Lorsqu'il est réalisé à l'extérieur du bâtiment, il doit se situer sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.
5. Il est exigé au moins :

	Normes applicables
Constructions destinées au commerce à l'artisanat, à l'industrie à la fonction d'entrepôt	Au moins 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Établissements d'enseignement	Au moins une place pour 50 m² de plancher.

	Normes applicables
Pour les autres constructions visées au tableau de l'alinéa II.3.2. ci-dessus	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

ARTICLE II.4.5 – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

5.1. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17).

5.2. Stationnement des personnes handicapées

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10). Les places créées pour ce faire s'ajoutent aux places dont le nombre est défini par le tableau du paragraphe 3.2. ci-dessus.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

ARTICLE III.1.1 – ACCES

1. Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc.
2. Les portails d'accès ouvrant sur les voies et emprises publiques ou privées doivent être implantés avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement. Leur largeur sera de 3 mètres au minimum. Pour faciliter les manœuvres, un pan coupé à 45°, reliant l'accès à l'alignement existant ou futur, devra être prévu.
3. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.
4. Tout nouvel accès est interdit sur la **RD 106** et la **RD 211** pour des raisons de sécurité en dehors des zones agglomérées et du secteur d'OAP « Bragina ».
5. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
6. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 3 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
7. **Non réglementé** pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

ARTICLE III.1.2 – VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer ouverte à la circulation générale dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc.
2. Les voies nouvelles respecteront les gabarits minimums suivants :
 - Largeur de chaussée de 6 mètres minimum et emprise minimum de 10 mètres. Toutefois, dès lors qu'un projet d'ensemble est validé, des largeurs d'emprises différentes sont admises, sans pour autant être inférieures à 7 mètres.
 - Des largeurs supérieures pourront toutefois être imposées pour poursuivre des emprises existantes.
 - Des largeurs inférieures pourront également être admises dans le cas d'institution d'un sens unique, après accord du Maire (dans le cadre de son pouvoir de police), ou adapté à l'environnement existant et à la configuration des accès et des parcelles, tout en assurant la sécurité des biens et des personnes
3. Selon la nature de la desserte, ces voies pourront être dotées de trottoirs (d'une largeur de 1,50 mètres minimum) ou être traitées en « espaces partagés » piétons / voitures. Des largeurs différentes peuvent être admises, tout en assurant la sécurité des biens et des personnes, au cas par cas suivant la configuration de l'environnement existant.
4. Elles doivent en outre utiliser de préférence un revêtement poreux (en fonction de leur charge de roulage, tel que défini à l'alinéa 9 de l'article II.3.1 ci-avant) et dans tous les cas être conçues de manière à permettre l'écoulement des eaux pluviales de la plate-forme vers des dispositifs chargés de collecter ou d'infiltrer ces eaux.
5. L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

6. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent :

- Dans le cas d'une impasse définitive, la longueur maximale ne pourra pas dépasser 75 mètres.
- Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

ARTICLE III.2.1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

ARTICLE III.2.2 – ASSAINISSEMENT

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L.1331-10 du Code de la santé publique).
2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestiques sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public, conformément aux dispositions du Code de la santé publique.
3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié visant à limiter et à étaler les apports pluviaux (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs, création de noues, de tranchées d'infiltration, etc.) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. A défaut, les eaux pluviales qui ne peuvent pas être absorbées sur le terrain peuvent être rejetées vers le réseau public.
- 3 Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce

que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à **3 l/s/ha**.

4. Sous réserve de l'application des dispositions du Code général des collectivités territoriales et dès lors que les prescriptions permettant de protéger la santé des utilisateurs sont bien respectées, il est préconisé d'installer un système de réutilisation des eaux de pluie pour un usage domestique en usages intérieur et extérieur, hors consommation alimentaire.

5. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

ARTICLE III.2.3 – RESEAUX D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION (Y COMPRIS COMMUNICATIONS NUMERIQUES)

1. Les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

2. Lorsqu'ils sont posés en façades, ils doivent être intégrés aux lignes de composition de l'architecture.

3. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

ARTICLE III.2.4 – COLLECTE DES DECHETS

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les projets de construction, quelle que soit leur affectation, devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés permettant l'installation des conteneurs nécessaires au tri sélectif. Cet aménagement devra être réalisé afin d'assurer la parfaite insertion de cet espace dans son environnement et sa cohérence avec le projet. Il devra être directement accessible depuis le domaine public.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Une urbanisation immédiate y est possible **dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** ainsi que du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Cette zone a pour vocation principale l'accueil des logements, tout en autorisant dans certains cas les commerces, les activités artisanales, les bureaux, les services publics ou d'intérêt collectif.

Elle concerne deux sites permettant d'organiser le développement de l'urbanisation sur des espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, sans extension de cette dernière. Ces deux zones figuraient déjà dans le PLU précédent.

Compte tenu de leur localisation, des vocations et formes bâties qui leur sont affectées, **chacun de ces sites fait l'objet d'un zonage spécifique** :

- Le **secteur 1AUa** est appliqué à un site en périphérie Sud du centre-bourg entre l'avenue de Pierroton à l'Est et la rue du Crabey à l'Ouest. Ce secteur est mitoyen de la ZAC « Cœur de bourg » et contribue également à renforcer le centre-bourg de Saint-Jean-d'illac. Pour cette raison, il offrira une densité relativement importante et une diversité et une mixité de formes (individuels, individuels groupés et petits collectifs) et de fonctions. **Il a vocation à proposer un faciès urbain similaire à la zone UA.** Pour cette raison, les principales dispositions réglementaires de ce secteur sont identiques à celles de la zone UA.
- A la différence du précédent, le **secteur 1AUc** est localisé en périphérie de la zone agglomérée, à l'Ouest de celle-ci, au sein de quartiers pavillonnaires modernes. Il est desservi par l'allée des Bergeries. Tout en présentant une densité plus faible que le précédent secteur, il conservera une diversité des formes bâties et sera principalement réservé à des opérations de logements, tout en pouvant accueillir des équipements. **Il a vocation à proposer un faciès urbain similaire à la zone UC qui l'entoure.** Pour cette raison, les principales dispositions réglementaires de ce secteur sont identiques à celles de la zone UC. On rappellera que l'OAP qui gère ce secteur est plus large que ce dernier et incorpore une partie de la zone UC en façade sur l'avenue du Las.

Enfin, on notera que ces deux sites bénéficient d'un couvert boisé relativement important et d'un intérêt naturel et paysager non négligeable qui a conduit à mettre en place sur chacun d'eux des dispositions spécifiques pour en protéger la plus grande partie.

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	Autorisée sous condition	Interdite
Exploitations agricoles ou forestières	Exploitation forestière			X
	Exploitation agricole			X
Habitations	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de service	Artisanat		X	
	Commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros			X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

ARTICLE 1.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES AUTORISEES

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités, définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations ou interdictions dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

ARTICLE 1.2 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A LIMITATIONS

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par les orientations d'aménagement et de programmation qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement :

2.1. Dispositions générales applicables aux deux secteurs

1. **Les opérations d'ensemble** (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations), à condition que simultanément :

- Elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et qu'elles n'entraînent pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- Elles portent sur une superficie minimale de **0,5 hectare**.
- Elles ne compromettent pas ou rendent plus onéreuse l'urbanisation du reste de la zone.
- Elles soient immédiatement raccordables à tous les réseaux existants.

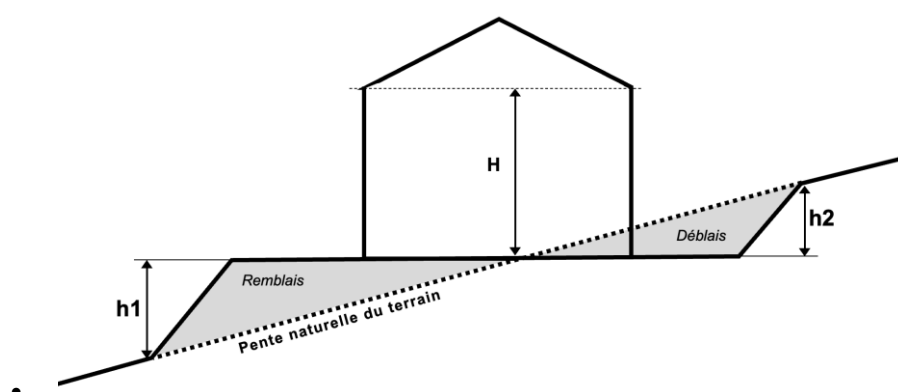
2. **À l'intérieur des opérations autorisées à l'alinéa 2.1. ci-dessus**, et sous réserve de respecter les conditions édictées dans ce même alinéa, ne sont admis que :

- Les **constructions annexes à l'habitation** (garages, carports, abris de jardins, etc.), séparées de la construction principale, sous réserve que la superficie totale ne dépasse pas 30 m² d'emprise au sol. Toutefois, un dépassement pourra être autorisé dans la limite de 6 m² d'emprise au sol pour le local technique piscine uniquement. Les piscines non couvertes n'entrent pas dans ce calcul de superficie.
- Les **piscines** non couvertes.
- La **reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le **PLU** (dans les **zones à risque** figurant sur le document graphique du règlement) ou les **PPRN** en disposent autrement (article L.111-15 du Code de l'urbanisme).
- Les **constructions et installations destinées à l'artisanat**, sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
- Les **installations classées pour la protection de l'environnement** (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient liées à l'artisanat et au commerce de détail ou aux activités de services et sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

- Les **affouillements et les exhaussements de sol**, sous réserve :
 - Qu'ils soient liés ou nécessaires aux constructions et aménagements admis dans la zone.
 - Qu'ils répondent à des motifs d'intégration paysagère ou architecturale.
 - Qu'ils soient liés ou nécessaires à la réalisation d'une infrastructure routière ou d'emprises publiques.
 - Qu'ils soient liés ou nécessaires à la restauration de zones humides, à la valorisation écologique des milieux naturels ou à la protection contre les risques et les nuisances.

Et à condition, dans tous les cas, qu'ils respectent la topographie initiale et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 1 mètre pour les exhaussements (h1) et 2 mètres pour les affouillements (h2).



- Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**, sous réserve qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et dès lors qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
- Les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.
- Les **divisions en plusieurs lots**, à condition que les règles édictées par le PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

2.2 Prise en compte des risques et nuisances

1. Risque « feux de forêt »

Sur les terrains concernés par le risque, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Naturel « feux de forêt » (voir l'annexe 5.5 du présent dossier de PLU « **Plan de Prévention des Risques Incendie de forêt** »).

2. Risque « inondation »

Sur les terrains concernés par le risque, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (voir l'annexe 5.4 du présent dossier de PLU « **Plan de Prévention des Risques Inondation** »).

3. Risque de remontées de nappes et de débordement le long des émissaires

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme,

et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

4. Risque retrait et gonflement des argiles

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés à un risque fort ou moyen :

- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

5. Bruit des infrastructures de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates pour être préservées contre le bruit conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2.3. Dispositions particulières propres à chaque secteur

1. En plus des dispositions définies à l'article 1.1. ci-dessus, dans le secteur 1AUa :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation « Avenue de Pierroton » :

- Les constructions destinées à l'habitation.
- Les constructions destinées au commerce et activités de service, à l'exception du commerce de gros et des cinémas.
- Les constructions destinées à la restauration.
- Les établissements de santé et d'action sociale.
- Les bureaux.

2. En plus des dispositions définies à l'article 1.1. ci-dessus, dans le secteur 1AUc :

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation « Allée des Bergeries » :

- Les constructions destinées à l'habitation.
- Les constructions destinées au commerce et activités de service, à l'exception du commerce de gros et des cinémas.
- Les constructions destinées à la restauration.
- Les bureaux.

ARTICLE I.3 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS

Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. Exploitation forestière.
2. Exploitation agricole.
3. Commerce de gros.
4. Cinéma.
5. Salles d'art et de spectacles.
6. Équipements sportifs.
7. Lieux de culte.
8. Autres équipements recevant du public.
9. Industrie.
10. Entrepôt.
11. Centre de congrès et d'exposition.
12. Cuisine dédiée à la vente en ligne.
13. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
14. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.6 ci-dessus.
15. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.
16. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
17. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
18. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

ARTICLE I.4 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

4.1. Conditions particulières relatives à l'habitation et à la création de logements locatifs sociaux et l'accession sociale

1. En application du Plan Local de l'Habitat (PLH) approuvé par délibération, par la communauté de communes Jalle Eau Bourde, le 24 septembre 2024, et du bilan triennal et de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone, les programmes de logements collectifs devront respecter les règles suivantes :

A partir de 3 logements	Au moins 35% de logements LLS ou BRS
-------------------------	--------------------------------------

Le calcul de la proportion sera arrondi à l'entier inférieur.

Les seuils définis dans le tableau ci-dessus s'appliquent en nombre de logements et en surface de plancher destinée à l'habitation de l'opération. Le calcul de la proportion sera arrondi à l'entier supérieur.

2. En priorité, les programmations devront comprendre des logements sociaux de type PLAI et PLUS, conformément au PLH approuvé par délibération, par la communauté de communes Jalle Eau Bourde, le 24 septembre 2024, et du bilan triennal.

3. Pour les opérations réalisées sous maîtrise d'ouvrage publique comprenant exclusivement des logements en accession sociale à la propriété de type PSLA ou BRS, aucun logement locatif social (LLS) n'est exigé.

4. Pour les « résidences services seniors » proposant des services à la personne à destination des personnes âgées autonomes, aucun logement en accession sociale de type PSLA ou BRS n'est exigé. Les dispositions applicables en matière de logements locatifs sociaux (LLS) correspondent aux dispositions mentionnées à l'alinéa I.4.1.

5. Les obligations aux alinéas I.4.1, I.4.2, I.4.3 et I.4.4 ci-dessus concernent aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde¹, de changement de destination ou de division d'une habitation en plusieurs logements.

4.2. Préservation et valorisation de la diversité commerciale

Non réglementé.

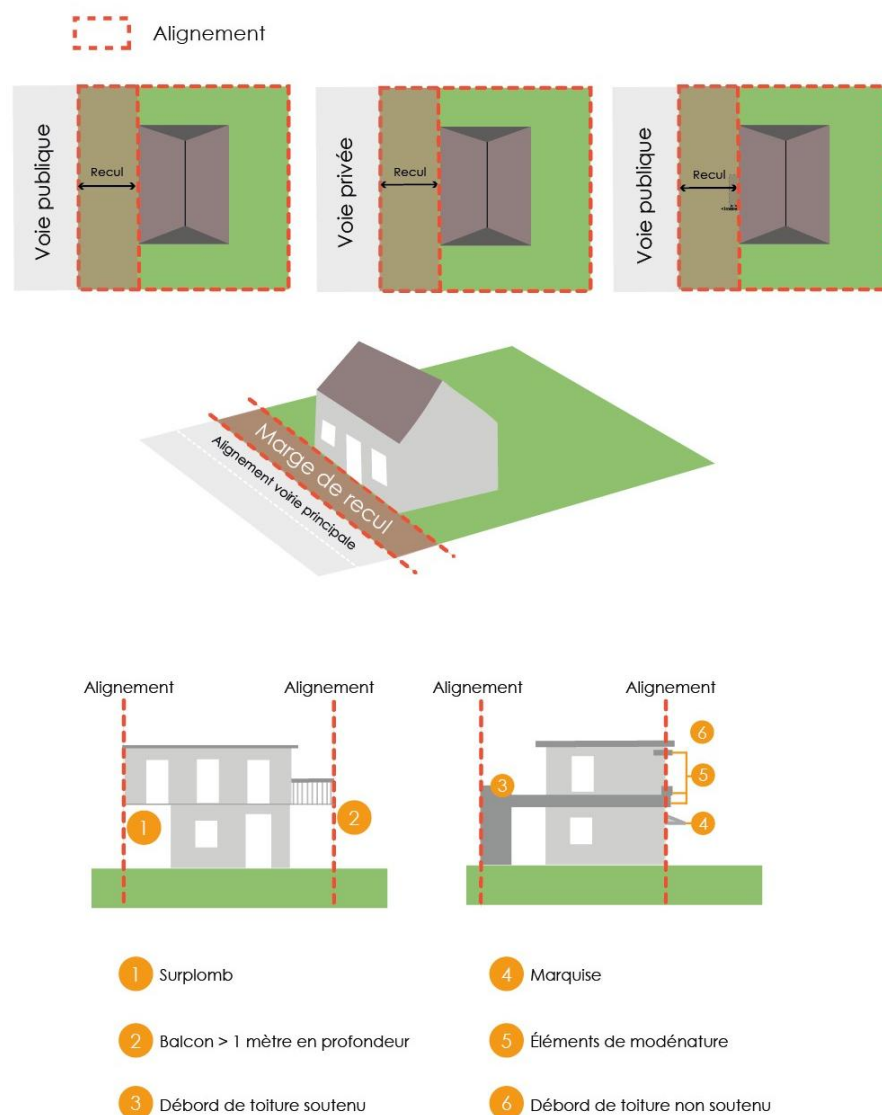
¹ Selon l'arrêt n°369862 en date du 16 février 2015 du Conseil d'État, les travaux lourds de restructuration d'un bâtiment sont des « travaux nécessitant une démolition qui, sans être totale, affecte son gros œuvre d'une manière telle qu'elle le rend dans son ensemble impropre à toute utilisation jusqu'à l'achèvement des travaux ».

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Partie II.A. Implantation des constructions

ARTICLE II.1.1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER



1.1. Mode de calcul

1. Le recul est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de **l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale** ou de toute limite d'emprise qui s'y substitue ou correspondant à la marge de recul dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.

2. Pour le calcul du recul par rapport aux voies circulées, ne sont pas pris en compte :

- Les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, marquises, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.
- Au niveau des sentes, les débords de toiture, les balcons/loggias dont la profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.
- Les parties des constructions au-dessous du sol après travaux.
- Les accès extérieurs (tels que escaliers, rampes).
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

1.2. Dispositions générales

1. L'implantation des constructions doit respecter à la fois :

- Les indications portées sur le schéma d'aménagement (périmètres ou polygones d'implantation, principes de voirie projetée, marges de recul, etc.) et les dispositions écrites qui les accompagnent, telles qu'elles figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation de chaque site.
- Les indications particulières, si elles existent, portées au plan de zonage (marge de recul).
- Les dispositions arrêtées aux alinéas suivants.

2. Dans le **secteur 1AUa** :

- Pour **l'avenue de Pierroton (RD 211)** : en recul de 25 mètres minimum à partir de l'alignement actuel ou projeté.
- Pour **la rue de Crabey** : en recul de 15 mètres minimum des dites limites.
- Pour **les voies internes à l'opération** : non réglementé.

2. Dans le **secteur 1AUc** :

- Pour **l'avenue du Las (RD 106)** : en recul de 7 mètres minimum à partir de l'alignement actuel ou projeté.
- Pour **l'allée des Bergeries** : en recul de 20 mètres minimum des dites limites.
- Pour **les voies internes à l'opération** : non réglementé.

3. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** sont libres d'implantation.

1.3. Dispositions particulières

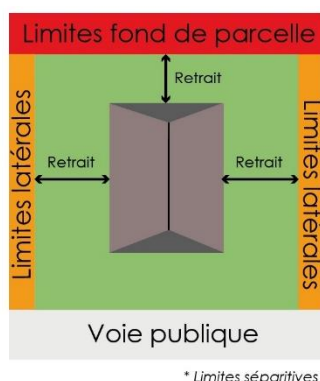
1. Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsque des obligations imposées par une autre réglementation ou des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard de ces contraintes.

ARTICLE II.1.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.1. Mode de calcul

1. Le retrait est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de la limite séparative, qu'elle soit latérale aboutissant à l'alignement ou emprise publique, ou de fond, n'ayant aucun contact avec une voie ou emprise publique.



2. Pour le calcul du retrait, ne sont pas pris en compte :

- Les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.
- Les parties des constructions au-dessous du sol après travaux.
- Les accès extérieurs (tels que escaliers, rampes).
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

2.2. Dispositions générales

1. L'implantation des constructions doit respecter à la fois :

- Les indications portées sur le schéma d'aménagement (périmètres ou polygones d'implantation, principes de voirie projetée, marges de retrait, etc.) et les dispositions écrites qui les accompagnent, telles qu'elles figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation de chaque site.
- Les indications particulières, si elles existent, portées au plan de zonage (marge de retrait).
- Les dispositions arrêtées aux articles 2.3., 2.4. 2.5. et 2.6 suivants.

2. En cas de division de terrain, les règles de recul par rapport aux limites séparatives ci-dessous continuent de s'appliquer sur la parcelle supportant le bâti existant au même titre que sur la ou les parcelles nouvellement créées par division.

3. Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont libres d'implantation.

2.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

1. Les limites qui aboutissent à l'alignement ou emprise publique constituent les limites séparatives latérales.

2. A compter de l'alignement du domaine public s'il existe, à défaut sur la limite entre le domaine public et la propriété privée ou sur la marge de retrait dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques,

l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales touchant la voie peut se faire selon les deux modalités ci-dessous :

1. En secteur 1AUa uniquement : implantation en semi-continu

- a) L'implantation des constructions se fait sur une seule limite séparative touchant la voie.
- b) Par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie, le retrait de la construction, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($D=H/2$), sans être inférieur à **3,50 mètres**.

2. En secteur 1AUa et 1AUc : implantation en discontinu

- a) L'implantation des constructions respecte un recul par rapport aux limites séparatives touchant la voie.
- b) Par rapport au point le plus proche des limites séparatives touchant la voie, le retrait de la construction, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ($D=H/2$), sans être inférieur à **3,50 mètres**.

2.4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond

- 1. La limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain. Elle constitue une limite qui n'a aucun contact avec une voie ou emprise publique.
- 2. Les constructions seront implantées avec un retrait au moins égal à **3,50 mètres** par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
- 3. Sans faire préjudice à l'implantation des annexes, cette bande de recul sera végétalisée et plantée en respectant les dispositions de l'article II.3.1 « traitement des espaces libres de toute construction » ci-après.

2.5. Implantation des annexes

- 1. Les annexes isolées non accolées à la construction principale pourront être implantées sur la limite séparative (latérale ou de fond) ou avec un retrait minimum de 3,50 mètres.
- 2. Les piscines seront implantées à 2 mètres de toutes les limites séparatives.
- 3. Les carports attenants à la construction principale pourront s'implanter sur la limite latérale.

2.6. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée par les paragraphes 2.1. à 2.3. ci-dessus est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsque des obligations imposées par une autre réglementation ou des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard de ces contraintes.

ARTICLE II.1.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NON CONTIGÜES LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

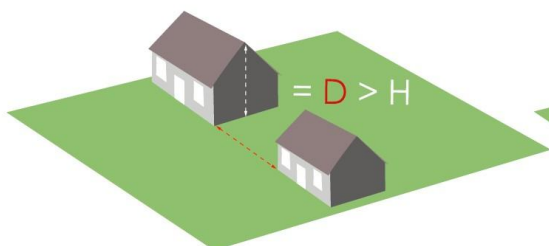
3.1. Dispositions générales

Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent respecter une distance horizontale de façade à façade égale à la hauteur de la construction ($D > H$), sans prendre en compte les éléments de saillies tels que balcons ou loggias, avec un minimum :

- De **3 mètres**, en **secteur 1AUa**.
- De **5 mètres**, en **secteur 1AUc**.

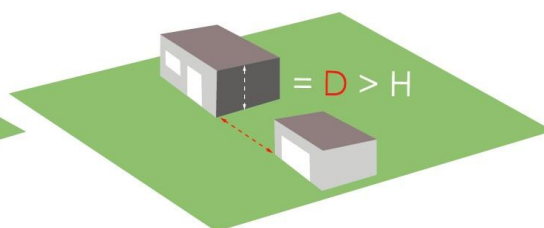
Les annexes doivent être implantées avec un retrait minimum de 2,5m de la construction principale.

Distance à respecter entre deux constructions



Distance minimale
à respecter entre les deux
constructions = 3 mètres

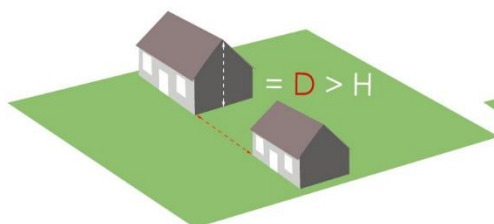
Distance à respecter entre une construction et une annexe



Distance minimale
à respecter entre les deux
constructions = 2,5 mètres

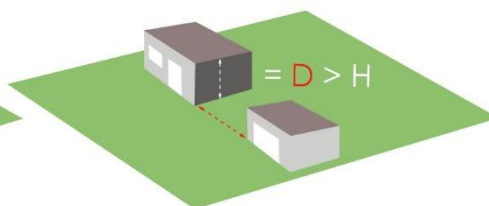
Distance d'implantation pour le secteur 1AUa

Distance à respecter entre deux constructions



Distance minimale
à respecter entre les deux
constructions = 5 mètres

Distance à respecter entre une construction et une annexe



Distance minimale
à respecter entre les deux
constructions = 2,5 mètres

Distance d'implantation pour le secteur 1AUc

3.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

- Les piscines.
- Les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.

Partie II.B. Emprise au sol et hauteur des constructions

ARTICLE II.1.4 – EMPRISE AU SOL

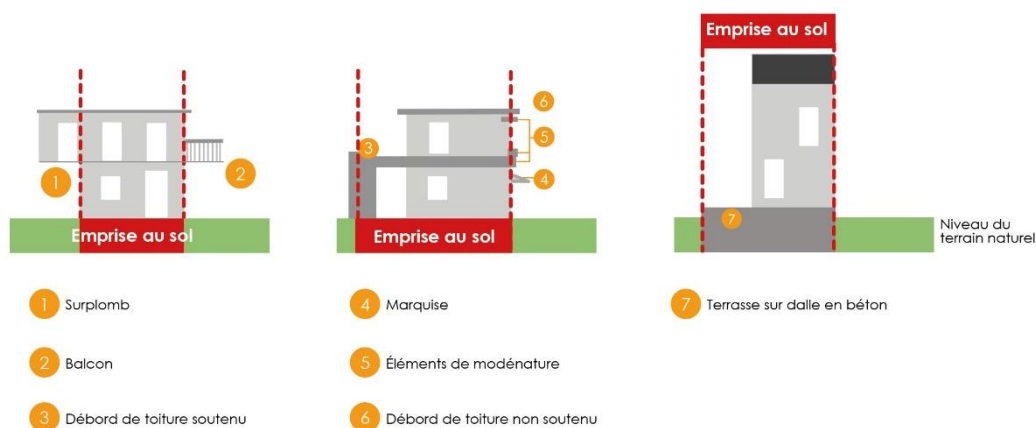
4.1. Définition

Sur la parcelle, le calcul de l'emprise au sol résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Le sous-sol des constructions.
- Les terrasses en bois ou en autres superstructures légères (les terrasses sur dalle béton sont en revanche incluses dans l'emprise).

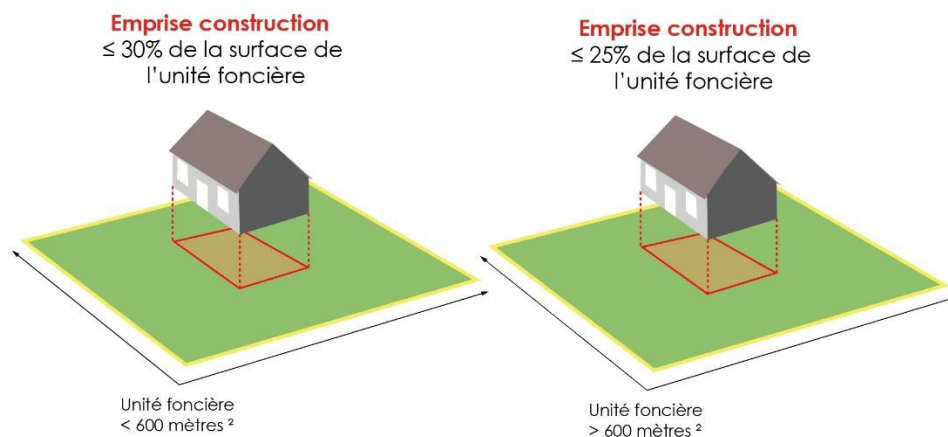
Les piscines entrent dans le calcul de l'emprise au sol.



4.2. Calcul de l'emprise au sol

La surface de l'emprise totale des constructions autorisée est de :

- En **secteur 1AUa** : **non réglementé**.
- En **secteur 1AUc** :
 - **30%** de la surface de l'unité foncière si celle-ci est inférieure à 600 m².
 - **25%** de la surface de l'unité foncière si celle-ci est supérieure à 600 m².



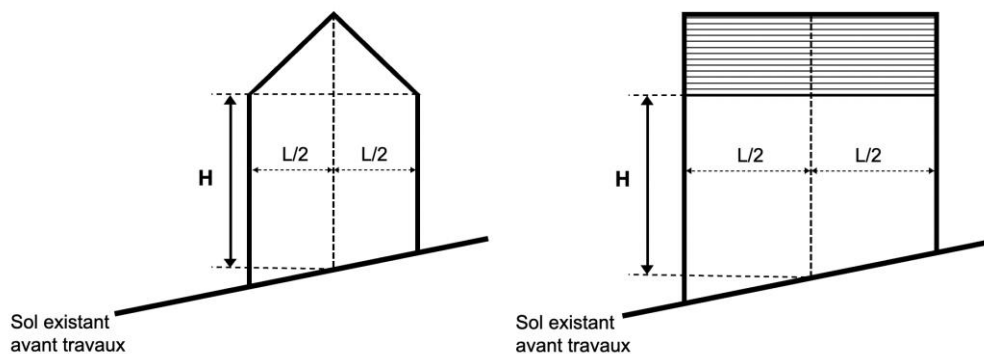
ARTICLE II.1.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

5.1. Mode de calcul

1. La hauteur des **constructions principales** est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures terrasses à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.



2. En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée, en tout point par rapport au niveau du terrain naturel tel qu'il existait avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, **au milieu de la façade**.



3. Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous dalle ou toiture

(comble constitutif de niveau) supérieure à 1,80 mètres. Cette hauteur sous dalle ou toiture est calculée à partir de la face interne de la dalle ou toiture.

4. Est considéré comme comble aménageable tout niveau constitué d'un plancher porteur comportant des hauteurs supérieures à 1,80 mètres et compris dans l'espace charpente du bâtiment, sous les versants du toit.

5. N'entre pas, dans le calcul du nombre de niveaux les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.), sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant.

3. Pour les **constructions annexes**, la hauteur est calculée au faîtage.

5.2. Dispositions générales

1. La hauteur des constructions doit respecter les dispositions suivantes :

- La hauteur des **constructions principales** ne peut excéder :
 - En **secteur 1AUa** : 4 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 2 étages + attique), soit un maximum de **12 mètres** mesuré à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.
 - En **secteur 1AUc** : 2 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 1 étage), soit un maximum de **6,50 mètres** mesuré à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.
- La hauteur des **annexes** ne peut excéder **4 mètres** mesurés au faîtage. Lorsque l'annexe est accolée à une ou des limites séparatives, sa hauteur est ramenée à **3 mètres**.

3. La hauteur des **équipements d'intérêt collectif et services publics** n'est pas réglementée.

5.3. Dispositions particulières

Un dépassement de la hauteur maximale de 0 à 1,50 mètres peut être autorisé :

- S'il obéit à des contraintes techniques particulières.
- S'il s'applique à des bâtiments intégrant soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation recourant principalement aux eaux de récupération, soit un éclairage naturel en toiture tout en garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation.

Section II.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE II.2.1 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions et clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- La qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale et leur hauteur.

3. Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain d'assiette. Il sera notamment pris en compte la configuration du terrain, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé.

4. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'édification de la construction sont limités aux stricts besoins techniques, sans conduire à une transformation importante du profil initial du terrain.

5. Des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

6. Devront être privilégiées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.

7. Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes réalisés soit dans les « ensembles bâtis ou paysagers » soit sur les « éléments bâtis » repérés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions fixées au paragraphe 1.5. ci-après.

8. D'une manière générale, pour les constructions existantes présentant une architecture traditionnelle, le respect de cette dernière doit être privilégié, lors des travaux de restauration, de réhabilitation et d'entretien qui doivent être exécutés suivant les méthodes adaptées dans le respect du savoir-faire de leur époque de création.

Il n'est toutefois pas fait obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine dans la mesure où celle-ci dialogue intelligemment avec la construction d'origine.

9. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent adopter une architecture différente de celle résultant des dispositions prises ci-après pour tenir compte des contraintes fonctionnelles et techniques qui leur sont propres.

1.2. Dispositions pour les façades et pignons

1. Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue ou visibles depuis l'espace public et s'insérer harmonieusement dans leur environnement.

2. Le choix des matériaux utilisés en façade des constructions est guidé, tant sur leur aspect que leur texture, par la pérennité du matériau, la réduction de l'impact carbone du bâtiment et la sobriété de leur expression architecturale. En ce sens, les façades ne présenteront pas plus de trois matériaux.

En parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

3. Les climatiseurs, pompes à chaleur, blocs techniques, et tous dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade et doivent être insérés dans la composition architecturale.

4. Les devantures commerciales doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades et respecter les portes d'entrées d'immeuble.

5. Les couleurs des façades des constructions doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région (beige clair, ton pierre, sable clair, ocre, blanc, gris clair et tons pastels, etc.) et privilégier les coloris à albédo élevé pour éviter les phénomènes d'îlots de chaleur.

6. Lorsque la longueur de la façade sur rue est au moins égale à 10 mètres, des interruptions de façade et des reculs ponctuels doivent être proposés.

1.3. Dispositions pour les toitures

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.
2. Les toits plats et toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisés.
3. Si les toitures sont en pente, les pentes doivent être inférieure à 37%. Dans ce cas, les couvertures sont préférentiellement en tuiles ou zinc brut. La couleur noire est interdite en toiture.
4. D'autres matériaux (notamment vitrés ou translucides) sont autorisés lorsqu'il s'agit de couvrir des appendices à la construction principale, tel que des vérandas ou les annexes isolées de ladite construction principale.
5. Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour les constructions bioclimatiques réglementées au paragraphe 1.4. ci-après.
6. Les éléments de superstructure, souches de cheminée, extracteurs, machineries d'ascenseur, dispositifs de production d'énergie renouvelable, relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc. devront être intégrés de manière à en limiter leur impact visuel.

1.4. Bio-climatisme et énergies renouvelables

1. Les choix d'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade doivent privilégier la recherche d'une performance énergétique (confort d'hiver comme celui d'été, valorisation de la lumière naturelle, valorisation de la ventilation naturelle).
2. L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction d'origine.
3. En façade Sud des constructions, l'utilisation de brise-soleil est recommandée afin de protéger la construction des chaleurs estivales.
4. Le traitement des toitures et des façades devra veiller à minimiser l'absorption solaire par le bâtiment (végétalisation des toitures et des façades, toits blanc, résine réfléchissante, toits réfléchissants, etc.).
5. Selon leur conception, les toitures-terrasses peuvent être aménagées comme espace à vivre, ou être végétalisée. Elles peuvent être également être support d'un système de rétention des eaux pluviales, ou recouverte de panneaux photovoltaïques ou solaires.
6. Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

1.5. Dispositions particulières pour les « éléments bâtis » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

1. Les îlots et les immeubles (bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers), que le PLU protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés et restaurés. Sans préjudice des dispositions de l'article L.451-2 du code de l'urbanisme, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité. Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé, identifié par les documents graphiques du règlement, doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Conserver la volumétrie des bâtiments dans ses caractéristiques générales afin que soit pérennisée,

selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée ainsi que des surélévations peuvent être admises à condition qu'elles respectent les caractéristiques générales et architecturales du bâtiment.

2. La liste du patrimoine bâti à protéger (Rapport de Présentation, pièce 4.1.1 du présent PLU) contient les éléments descriptifs permettant de localiser ou d'identifier les bâtiments protégés soumis aux dispositions ci-dessus.

1.6. Dispositions pour les clôtures

1. Mode de calcul

La hauteur des clôtures sera mesurée depuis le niveau du terrain naturel existant avant travaux. Les plans des clôtures joints aux demandes d'autorisations d'urbanisme doivent permettre de vérifier la conformité du projet à la présente disposition.

2. Dispositions générales

a) **Si des clôtures sont réalisées**, leur implantation ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies, ni constituer un obstacle à l'écoulement des eaux. Elles devront, en outre, respecter les conditions arrêtées aux alinéas suivants.

b) **Sur voie et emprise publique**, les clôtures sont constituées :

- Soit d'une haie mêlant différentes essences, doublée ou non d'un grillage métallique, ou d'un quelconque système à claire-voie (dont ganivelle formée par l'assemblage de lattes de bois verticales).
- Soit d'une clôture métallique ajourée.
- Dans tous les cas, sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, toiles, etc.) et les murs de soutènement devront permettre l'écoulement des eaux et la traversée de la petite faune, sans dépasser 0,20 mètres au-dessus du terrain naturel.
- La **hauteur maximale** de ces clôtures ne peut excéder, en vis-à-vis des voies départementales, 2 mètres, et 1,50 mètres pour toutes les autres.

c) **En limites séparatives** :

- La hauteur des clôtures est limitée à **2 mètres**.
- Elles sont constituées d'une haie mêlant différentes essences (les haies d'essences monospécifiques sont interdites), doublée d'un grillage métallique, ou bien de claire-voie ou palissade occultante en matériaux naturels. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, toiles...).
- L'implantation des clôtures par rapport au bord d'un exutoire des eaux de ruissellement (fossé, craste, jalle) ou un ruisseau existant devra respecter un recul minimal de **1,50 mètres**.

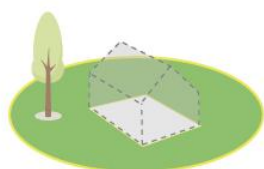
Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

ARTICLE II.3.1 – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES DE TOUTE CONSTRUCTION

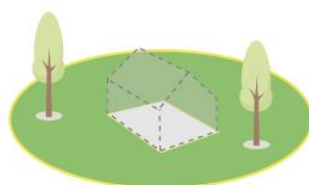
1.1. Dispositions générales

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante¹. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés à raison **d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre**. La taille et l'essence des plantations seront adaptées à l'échelle de la parcelle dans des conditions leur permettant de se développer convenablement.

100 m² d'espace libre
→ 1 arbre minimum



200 m² d'espace libre
→ 2 arbres minimum



300 m² d'espace libre
→ 3 arbres minimum



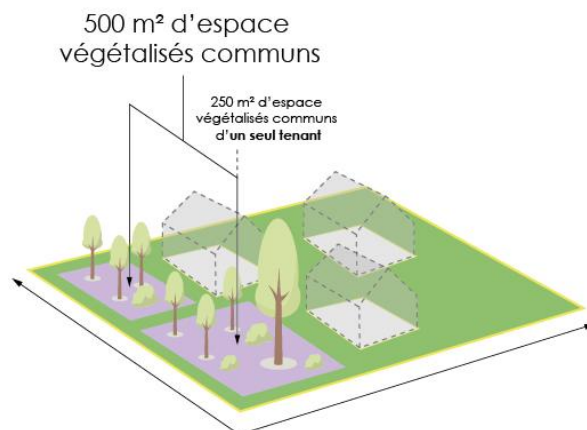
 Espace libre

2. Les arbres anciens de haute tige ne pourront être coupés que pour des motifs impératifs. Si certains venaient à être supprimés, leur remplacement sur le terrain d'assiette du projet doit être privilégié sous forme de **baliveaux d'une hauteur minimale de 2 mètres et, si possible, en privilégiant une compensation de 3 arbres en remplacement de chaque arbre supprimé**.



3. Les opérations d'ensemble de **plus de 200 m² de surface de plancher**, quelle que soit la destination des constructions (opération d'aménagement, lotissement, permis valant division) auront **au moins 10 %** de leur superficie, traités en **espaces végétalisés communs** dont au **minimum 50 % seront d'un seul tenant**.

¹ Il est rappelé qu'en application de l'article R. 431-8 du Code de l'urbanisme, le projet architectural du permis de construire doit notamment faire apparaître dans sa notice la description de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant la végétation et les éléments paysagers existants (Cf. article 17 des Dispositions générales du présent règlement).



Exemple d'une opération de 5 000 m² (SP)

1.2. Plantations

Les arbres, arbustes et couvre-sols retenus pour les plantations **seront choisis dans la palette des essences définie en annexe du présent règlement**, en proscrivant les essences invasives et allergisants.

1.3. Espaces de pleine terre

1. Les espaces de pleine terre correspondent aux surfaces des espaces libres ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, **en surélévation comme en sous-sol**, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales. Ils doivent majoritairement être d'un seul tenant.
2. Ces espaces sont aménagés de telle sorte à les rendre inaccessibles aux véhicules. L'intégralité de leur surface est obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable.
3. Une partie de la superficie du terrain d'assiette du projet sera obligatoirement constitué en surface de pleine terre qui fera l'objet d'un traitement paysager.

Les coefficients de pleine terre ci-dessous ne s'appliquent indistinctement quelle que soit la nature de l'opération et les destinations des constructions qu'elle accueille :

- En **secteur 1AUa**, la surface de pleine terre couvrira au moins **20%** de la superficie du terrain d'assiette
- En **secteur 1AUc**, la surface de pleine terre couvrira au moins **40%** de la surface de l'unité foncière.

Il est recommandé que cette surface de pleine terre soit d'un seul tenant.

En cas de division d'un terrain bâti pour créer un ou plusieurs lots destinés à être construits, chaque lot issu de la division devra appliquer le coefficient de pleine terre défini ci-dessus selon la destination de l'opération qu'elle accueille.

1.4. Arbres remarquables et alignements d'arbres

1. **Les arbres remarquables et alignements d'arbres** identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet.
2. Un périmètre non imperméabilisé et au niveau du terrain naturel (remblaiement ou décaissement limités à 15 cm maximum) sera préservé autour des arbres remarquables identifiés et les constructions devront respecter un retrait acceptable par rapport à leur houppier.
3. **Leur abattage doit faire l'objet d'une déclaration préalable et peut donner lieu à un refus.** Il ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire (une expertise fondée devra être jointe à la demande).

1.5. Espaces paysagers à protéger (EPP) ou espaces verts protégés (EVP)

1. Les EPP ou EVP, identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur et, dans la mesure du possible, conservés en espaces de pleine terre.
2. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont toutefois considérés comme partie intégrante de l'EPP ou de l'EVP s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).
3. Des constructions légères d'une superficie inférieure à 10 m² y sont également admises si elles participent à la mise en valeur du site ou à l'accueil de la population (par exemple : toilettes sèches...).

1.6. Aires de stationnement et voirie

1. **Les aires de stationnement extérieures** doivent être intégrées à leur environnement et être végétalisées. Elles doivent permettre de créer des espaces ombragés et limiter l'impact visuel des véhicules.
2. Les aires de stationnement extérieures **de plus 100 m²** :
 - Doivent, soit, être plantées à raison d'au moins un arbre pour **quatre emplacements**.
 - Ou bien, être couvertes d'« ombrières végétalisées », structures conçues pour fournir de l'ombre et supports de panneaux photovoltaïques.
- 3 Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries, des accès et des cheminements doux doivent être réalisés avec des **matériaux poreux** de type dalle ou pavé engazonné.
4. Seules les voiries, pourront être imperméables en fonction de leur charge de roulage. Dans ce cas l'aménagement de la voie prévoira un dispositif de captation et de rétention d'eau pluviale sur le terrain. Ce dispositif pourrait servir à l'arrosage des parties communes.

1.7. Dispositions particulières

1. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent adopter un traitement des espaces libres différent de celui résultant des dispositions prises ci-dessus pour tenir compte des contraintes réglementaires, fonctionnelles ou techniques qui leur sont propres.
2. Les **dépôts éventuels et aires de stockage poubelles** doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque ou une structure légère, **conformément aux préconisations du gestionnaire de collecte (Jalle Eau Bourde)**.

Section II.4. Stationnement

ARTICLE II.4.1 – DISPOSITIONS GENERALES

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

ARTICLE II.4.2 – MODALITES DE CALCUL

1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur.
2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
3. Lors d'un changement de destination ou de la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la surface de plancher.
4. Dans le cas d'une extension, si celle-ci n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera uniquement calculé sur la surface de plancher nouvellement créée.

ARTICLE II.4.3 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement

1. Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• longueur :	5,00 m	5,50 m	5,00 m
• largeur :	2,50 m	2,50 m	2,50 m
• dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisée. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

2. Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement des deux-roues motorisées

Les dimensions minimales indicatives des places de stationnement des deux-roues motorisées sont les suivantes :

- Largeur standard : 1,25 mètres.
- Longueur minimale : 2,30 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations

	Normes applicables
Habitations / logements	Au moins 1 place par logement de type T1 et T2 et au moins 2 places par logement de type T3 et plus¹. Ces chiffres sont ramenés à 1 place par logement pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. Les opérations comportant 5 logements et plus devront réaliser sur leur terrain d'assiette un ou des parkings banalisés destinés à l'accueil des visiteurs dimensionnés à raison d'une place de stationnement pour 3 logements projetés.
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureaux	Une place pour 50 m² de plancher avec un minimum d'une place par bureau ou activité de service.
Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et de résidences universitaires	En application des dispositions de l'article L.151-34 du Code de l'Urbanisme : - Établissements assurant l'hébergement des personnes âgées : une place pour 3 chambres. - Résidences étudiantes : une place pour 2 chambres.
Artisanat et commerce de détail	<u>Dispositions pour les places de stationnement :</u> Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - De leur nature. - Du taux et du rythme de leur fréquentation, en prenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir. - De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité. - De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané). <u>Cas particulier des livraisons :</u> Au-delà de 100 m² de surfaces de réserves, une aire de stationnement et de livraison des marchandises doit être aménagée, au moins égale à 10 % de la surface de réserves, avec un minimum de 25 m².

¹ À partir du second logement, le nombre de places de stationnement nécessaires, calculé en application des normes ci-dessus, sera arrondi au nombre entier supérieur. Dans le cas d'un seul logement, le nombre sera arrondi à deux.

	Normes applicables
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Établissements de santé et d'action sociale	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • De leur nature. • Du taux et du rythme de leur fréquentation, en prenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir. • De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité. • De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

ARTICLE II.4.4 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES NON MOTORISÉS

1. Pour les constructions visées à l'alinéa 5 ci-dessous, un espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés, doit être réalisé, soit intégré dans le volume de la construction, soit à l'extérieur du bâtiment.

2. Dans les deux cas, il doit :

- Être couvert avec une hauteur sous plafond confortable et éclairé.
- Être facilement accessible, sans marche à franchir.
- Être clos et comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue, aussi bien pour les vélos standard (électriques ou non) que les vélos non standard (vélos cargo ou assimilé).
- Être équipé de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

3. Lorsqu'il est intégré dans le volume de la construction, il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment,

4. Lorsqu'il est réalisé à l'extérieur du bâtiment, il doit se situer sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

5. Il est exigé au moins :

	Normes applicables
Habitations	Pour les constructions existantes et pour les constructions nouvelles de moins de 2 logements : aucune obligation n'est imposée. Pour les constructions nouvelles de 2 logements et plus, <i>a minima</i> 1 emplacement par logement.
Bureaux et artisanat	Au moins 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.

	Normes applicables
• Autres équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service • Établissements de santé et d'action sociale	Le nombre de places à réaliser est fixé à : • Au moins 15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment. • Au moins 15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment.

ARTICLE II.4.5 – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

5.1. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17).

5.2. Stationnement des personnes handicapées

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10). Les places créées pour ce faire s'ajoutent aux places dont le nombre est défini par le tableau du paragraphe 3.2. ci-dessus.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

ARTICLE III.1.1 – ACCES

1. Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc.

La largeur minimale d'un accès est :

- De 3 mètres avec une circulation en sens unique alterné, si le nombre de places de stationnement sur la parcelle est inférieur ou égal à 10.
- De 5,50 mètres avec une circulation à double sens, si le nombre de places de stationnement sur la parcelle est supérieur à 10.

3. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

4. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

5. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 3 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

6. **Non réglementé** pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

ARTICLE III.1.2 – VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer ouverte à la circulation générale dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc.

2. Les voies nouvelles respecteront les gabarits minimums indiquées ci-dessous :

- Largeur de chaussée de 5 mètres minimum pour les voies à double sens, ramenée à 3 mètres minimum pour les voies à sens unique. Dans le cas de voies en impasse, la largeur de chaussée pourra varier entre 6 mètres et 4 mètres.
- Des largeurs supérieures pourront toutefois être imposées pour poursuivre des emprises existantes.

3. Selon la nature de la desserte, ces voies pourront être dotées de trottoirs (d'une largeur de 1,50 mètres minimum) ou être traitées en « espaces partagés » piétons / voitures.

4. Elles doivent en outre utiliser de préférence un revêtement poreux (en fonction de leur charge de roulement, tel que défini à l'alinéa 9 de l'article II.3.1 ci-avant) et dans tous les cas être conçues de manière à permettre l'écoulement des eaux pluviales de la plate-forme vers des dispositifs chargés de collecter ou d'infiltrer ces eaux.

5. L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

6. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent :

- Dans le cas d'une impasse définitive, la longueur maximale ne pourra pas dépasser 75 mètres.
- Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et

secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

ARTICLE III.2.1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

ARTICLE III.2.2 – ASSAINISSEMENT

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L.1331-10 du Code de la santé publique).
2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestiques sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public, conformément aux dispositions du Code de la santé publique.
3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié visant à limiter et à étaler les apports pluviaux (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs, création de noues, de tranchées d'infiltration, etc.) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. A défaut, les eaux pluviales qui ne peuvent pas être absorbées sur le terrain peuvent être rejetées vers le réseau public.
3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à **3 l/s/ha**.
4. Sous réserve de l'application des dispositions du Code général des collectivités territoriales et dès lors que les prescriptions permettant de protéger la santé des utilisateurs sont bien respectées, il est préconisé d'installer un

système de réutilisation des eaux de pluie pour un usage domestique en usages intérieur et extérieur, hors consommation alimentaire.

5. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

ARTICLE III.2.3 – RESEAUX D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION (Y COMPRIS COMMUNICATIONS NUMERIQUES)

1. Les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

2. Lorsqu'ils sont posés en façades, ils doivent être intégrés aux lignes de composition de l'architecture.

3. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

ARTICLE III.2.4 – COLLECTE DES DECHETS

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les projets de construction, quelle que soit leur affectation, devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés permettant l'installation des conteneurs nécessaires au tri sélectif. Cet aménagement devra être réalisé afin d'assurer la parfaite insertion de cet espace dans son environnement et sa cohérence avec le projet. Il devra être directement accessible depuis le domaine public.

Si le local poubelles n'est pas accessible depuis le domaine public, une aire de présentation devra être prévue sur l'unité foncière, conformément aux prescriptions du prestataire de collecte (collectivité de communes Jalle Eau Bourde).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE 1AUX

La zone 1AUX est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de programmation ainsi que du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Cette zone spécialisée est destinée à accueillir des constructions destinées aux activités mixtes, artisanales, des bureaux, des entrepôts, ainsi que les services qui peuvent leur être nécessaires.

Deux sites sont couverts par ce zonage :

- Le premier, « Chemin du Baron » a pour objectif de rationaliser l'enveloppe urbaine dédiée aux activités au Sud de la RD 106, Il sera desservi à terme par la déviation Est du bourg de Saint-Jean-d'illac.
- Le second, au « Bragina », riverain de la RD 106 au Nord, dans la prolongation du parc des « Palanques ».

La zone bénéficie de dispositions réglementaires adaptées aux caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	autorisée sous condition	interdite
Exploitations agricoles ou forestières	Exploitation forestière			X
	Exploitation agricole			X
Habitations	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de service	Artisanat	X		
	Commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros	X		
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	X		

Nota : les autorisations sous conditions renvoient aux dispositions propres à la zone UX proprement dite et aux secteurs UXc et UXt (voir les articles I.2 et I.3 ci-après)

ARTICLE I.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES AUTORISEES

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations ou interdiction dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

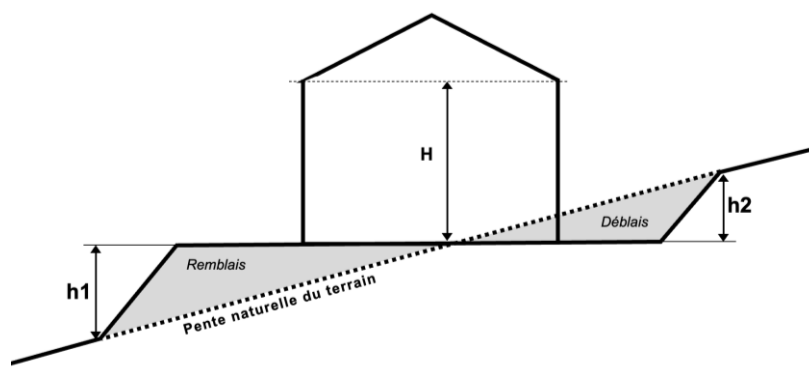
ARTICLE I.2 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A LIMITATIONS

Dans la zone 1AUX sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement :

1. Les constructions destinées à l'**habitation** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone et à condition que le logement soit intégré dans le même volume et présente une surface habitable inférieure à 80 m².
2. Les **Installations classées pour la protection de l'environnement** (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
3. Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**, sous réserve qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et dès lors qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
4. La **reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU (dans les **zones à risque** figurant sur le document graphique du règlement) ou les PPRN en disposent autrement (article L.111-15 du Code de l'urbanisme).
5. Les **affouillements et les exhaussements de sol**, sous réserve :
 - Qu'ils soient liés ou nécessaires aux constructions et aménagements admis dans la zone.
 - Qu'ils répondent à des motifs d'intégration paysagère ou architecturale.
 - Qu'ils soient liés ou nécessaires à la réalisation d'une infrastructure routière ou d'emprises publiques.
 - Qu'ils soient liés ou nécessaires à la restauration de zones humides, à la valorisation écologique des milieux naturels ou à la protection contre les risques et les nuisances.

Et à condition, dans tous les cas, ils respectent de la topographie initiale et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

6. Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 1 mètre pour les exhaussements (h1) et 2 mètres pour les affouillements (h2).



7. Le **stationnement de caravanes et les constructions légères**, transportables et sans fondation ne sont autorisés que s'ils sont liés à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, ou à des bâtiments publics.

8. Les **divisions en plusieurs lots**, à condition que les règles édictées par le PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

2.1. Prise en compte des risques et nuisances

1. Risque « feux de forêt »

Sur les terrains concernés par le risque, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Naturel « feux de forêt » (voir l'annexe 5.5 du présent dossier de PLU « **Plan de Prévention des Risques Incendie de forêt** »).

2. Risque « inondation »

Sur les terrains concernés par le risque, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (voir l'annexe 5.4 du présent dossier de PLU « **Plan de Prévention des Risques Inondation** »).

3. Risque de remontées de nappes et de débordement le long des émissaires

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

4. Risque retrait et gonflement des argiles

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés à un risque fort ou moyen :

- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage

amont) ou à sous-sol hétérogène.

- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

5. Bruit des infrastructures de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates pour être préservées contre le bruit conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

6. Zones de bruit des aéroports

Dans les secteurs soumis à des **nuisances dues au bruit des aéronefs**, les travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées devront respecter les dispositions du Plan de Gêne Sonore réalisé en application des articles L.112-3 à L.112-17 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I.3 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS

Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. Exploitation forestière.
2. Exploitation agricole.
3. Commerce de détail.
4. Restauration.
5. Hébergement hôtelier et touristique.
6. Cinéma.
7. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
8. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- 9 Salles d'art et de spectacles.
10. Équipements sportifs.
11. Lieux de culte.
12. Autres équipements recevant du public.
13. Centre de congrès et d'exposition.
14. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
15. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.6 ci-dessus.
16. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

17. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE I.4 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

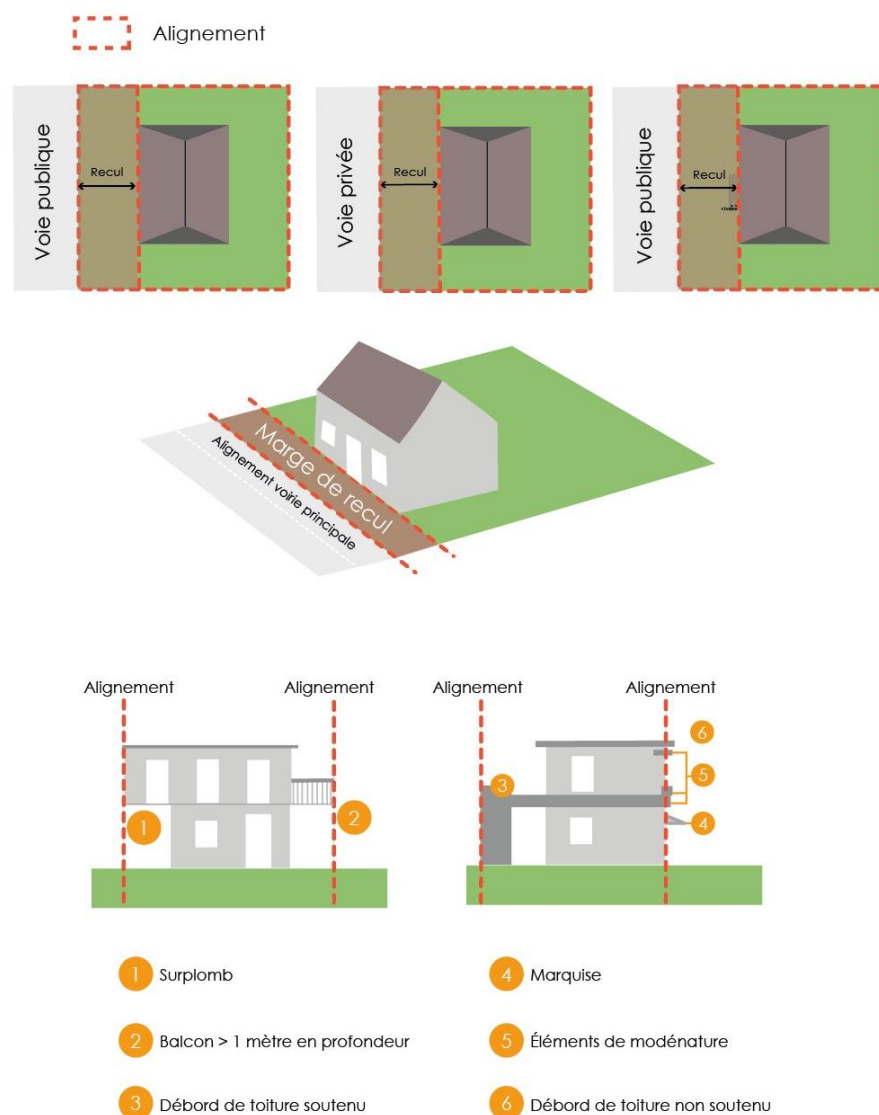
Non réglementé.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Partie II.A. Implantation des constructions

ARTICLE II.1.1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER



1.1. Mode de calcul

1. Le recul est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de **l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale** ou de toute limite d'emprise qui s'y substitue ou correspondant à la marge de recul dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.

2. Pour le calcul du recul par rapport aux voies circulées, ne sont pas pris en compte :

- Les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, marquises, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre.
- Au niveau des sentes, les débords de toiture, les balcons/loggias dont la profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.
- Les parties des constructions au-dessous du sol après travaux.
- Les accès extérieurs (tels que escaliers, rampes).
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

1.2. Dispositions générales

1. L'implantation des constructions doit respecter à la fois les indications portées sur le schéma d'aménagement (périmètres ou polygones d'implantation, principes de voirie projetée, marges de recul, etc.) et les dispositions écrites qui les accompagnent, **telles qu'elles figurent dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du site concerné et qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement.**

2. En l'absence de précision dans les pièces visées ci-dessus, **les constructions nouvelles**, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées :

- Recul minimum de **25 mètres** pour toutes les constructions **par rapport à l'alignement de la RD 106**
- Recul minimum de **20 mètres** pour toutes les constructions **par rapport à l'alignement autres voies et emprises publiques et les voies privées** ouvertes à la circulation automobile :

3. Toutefois, lorsque la construction est bordée par plusieurs voies, ce recul s'applique seulement par rapport à la façade d'accès principal.

4. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** sont libres d'implantation.

1.3. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade. Dans ce cas, des modulations du recul pourront être acceptées.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Pour les constructions édifiées sur une unité foncière ne disposant pas de façade sur rue tout en respectant les conditions d'accès définies par le présent règlement dans la Section III.1. « Desserte par les voies publiques ou privées ». Dans ce cas, seules les dispositions de l'article II.1.2 ci-dessous s'appliquent sur l'ensemble des limites de l'unité foncière.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à

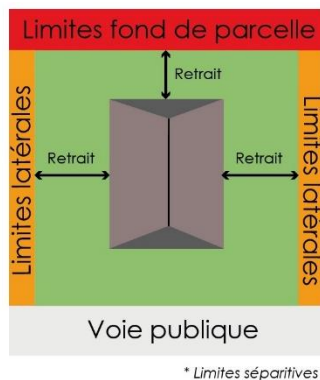
créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.

- Lorsque des obligations imposées par une autre réglementation ou des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard de ces contraintes.

ARTICLE II.1.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.1. Mode de calcul

1. Le retrait est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de la limite séparative, qu'elle soit latérale aboutissant à l'alignement ou emprise publique, ou de fond, n'ayant aucun contact avec une voie ou emprise publique.



2. Pour le calcul du retrait, ne sont pas pris en compte :

- Les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,60 mètre.
- Les parties des constructions au-dessous du sol après travaux.
- Les accès extérieurs (tels que escaliers, rampes).
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

2.2. Dispositions générales

1. L'implantation des constructions doit respecter à la fois les indications portées sur le schéma d'aménagement (périmètres ou polygones d'implantation, principes de voirie projetée, marges de recul, etc.) et les dispositions écrites qui les accompagnent, **telles qu'elles figurent dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du site concerné et qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement.**

2. En l'absence de précision dans les pièces visées ci-dessus, le retrait des constructions nouvelles par rapport au point le plus proche de chaque limite séparative latérale ou de fond, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, ne pourra pas être inférieur à :

- **10 mètres** pour les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie et à la fonction d'entrepôt.
- **5 mètres** pour les autres constructions.

3. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** sont libres d'implantation.

4. En cas de division de terrain, les règles de recul par rapport aux limites séparatives ci-dessous continuent de s'appliquer sur la parcelle supportant le bâti existant au même titre que sur la ou les parcelles nouvellement créées par division.

5. **Lorsqu'une ou des limites séparatives du terrain constituent une limite de zone avec les zones urbaine UB, UC, UE, UL, agricole A ou naturelle N et NP**, le retrait minimal par rapport à ces dites limites, pour toutes les constructions (y compris les annexes) est de **10 mètres**.

6. Sans préjudice des dispositions ci-dessus, **le long des exutoires des eaux de ruissellement (craste) ou ruisseaux existants**, une zone *non-aedificandi* (bande inconstructible) de **8 mètres** minimum est instaurée de part et d'autre de ces cours d'eau depuis le sommet de la berge.

2.3. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

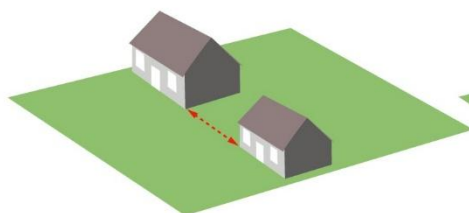
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade. Dans ce cas, des modulations du recul pourront être acceptées.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsque des obligations imposées par une autre réglementation ou des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard de ces contraintes.

ARTICLE II.1.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NON CONTIGUËS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

3.1. Dispositions générales

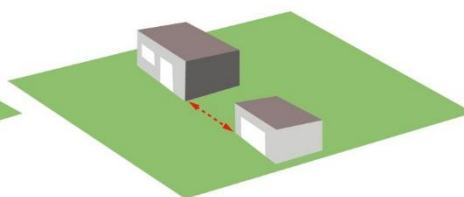
1. Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent respecter une distance horizontale de façade à façade **au moins égale à 8 mètres**. Les annexes doivent être implantées avec un **retrait minimum de 2,5 mètres** de la construction principale.

Distance à respecter entre
deux constructions



Distance minimale
à respecter entre les deux
constructions = 8 mètres

Distance à respecter entre
une construction et une annexe



Distance minimale
à respecter entre les deux
constructions = 2,5 mètres

2 Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont libres d'implantation.

3.2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Lorsque des obligations imposées par une autre réglementation ou des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard de ces contraintes.

Partie II.B. Emprise au sol et hauteur des constructions

ARTICLE II.1.4 – EMPRISE AU SOL

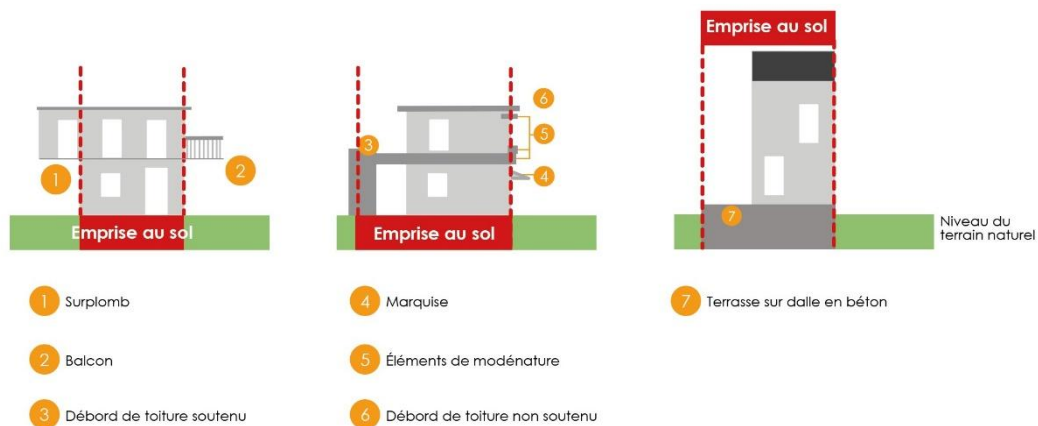
4.1. Définition

Sur la parcelle, le calcul de l'emprise au sol résulte de l'addition de l'emprise au sol de tous les éléments bâtis y figurant (constructions principales, constructions annexes) soumis à permis de construire et déclaration préalable.

Sont toutefois exclus du calcul de l'emprise au sol :

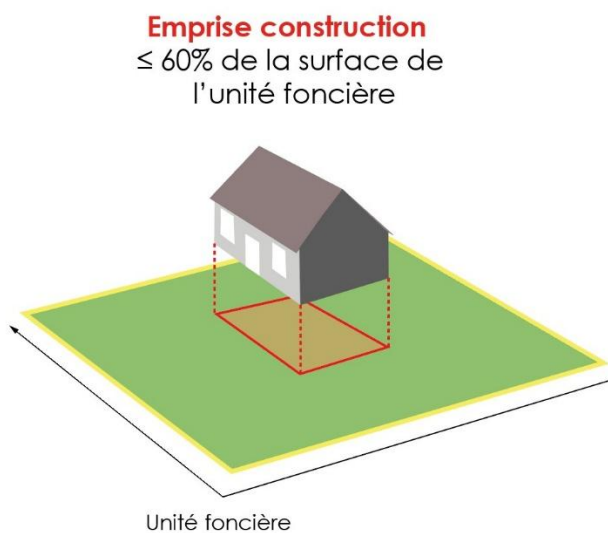
- Les débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Les sous-sols des constructions.
- Les terrasses en bois ou en autres superstructures légères (les terrasses sur dalle béton sont en revanche incluses dans l'emprise).

Les piscines entrent dans le calcul de l'emprise au sol.



4.2. Calcul de l'emprise au sol

La surface de l'emprise totale des constructions susceptibles d'être édifiées est limitée à **60%** de la surface de l'unité foncière.



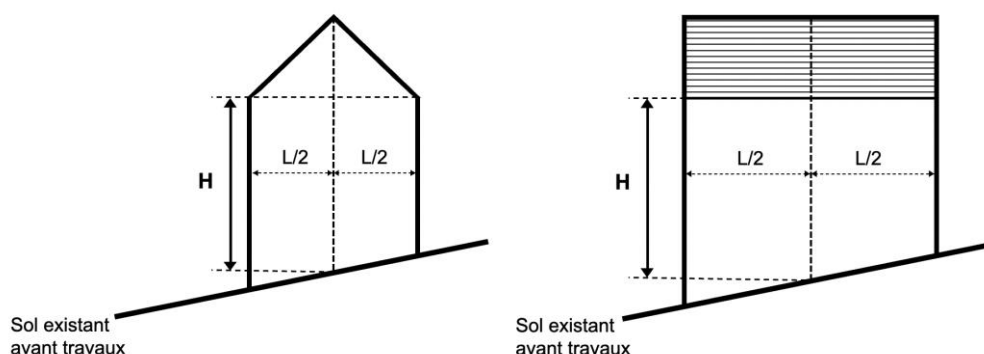
ARTICLE II.1.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

5.1. Mode de calcul

1. La hauteur des **constructions principales** est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures terrasses à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.



2. En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée, en tout point par rapport au niveau du terrain naturel tel qu'il existait avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, **au milieu de la façade**.



3. Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous dalle ou toiture (comble constitutif de niveau) supérieure à 1,80 mètres. Cette hauteur sous dalle ou toiture est calculée à partir de la face interne de la dalle ou toiture.

4. Est considéré comme comble aménageable tout niveau constitué d'un plancher porteur comportant des hauteurs supérieures à 1,80 mètres et compris dans l'espace charpente du bâtiment, sous les versants du toit.

5. N'entre pas, dans le calcul du nombre de niveaux les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.), sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant.

6. Pour les **constructions annexes**, la hauteur est calculée au faîtage.

5.2. Dispositions générales

Dans le respect des **indications de hauteur**, portés à la fois par le schéma d'aménagement et par les dispositions écrites qui les accompagnent dans l'**orientation d'aménagement et de programmation** du site :

- La hauteur des constructions à édifier ne peut excéder **15 mètres**, mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère. **Toutefois**, une hauteur moindre pourra être imposée en application des **servitudes aéronautiques de**

dégagement de l'aérodrome de Bordeaux Mérignac.

- Le plancher du premier niveau habitable (rez-de-chaussée) des constructions à réaliser devra être surélevé de 0,10 mètre minimum par rapport à l'axe de la chaussée desservant le terrain.

5.3. Dispositions particulières

1. Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant
2. Une hauteur supplémentaire peut également être accordée pour répondre à des **sujétions techniques particulières** liées à l'activité de production industrielle ou artisanale, dûment justifiées.
3. La hauteur n'est pas réglementée pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.
4. **Un dépassement de la hauteur maximale de 0 à 1 mètre peut être autorisée** pour les bâtiments intégrant soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation recourant principalement aux eaux de récupération, soit un éclairage naturel en toiture tout en garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation.

Section II.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE II.2.1 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
2. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :
 - La simplicité et les proportions de leurs volumes.
 - La qualité des matériaux.
 - L'harmonie des couleurs.
 - Leur tenue générale et leur hauteur.
3. Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain d'assiette. Il sera notamment pris en compte la configuration du terrain, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé.
4. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'édification de la construction sont limités aux stricts besoins techniques, sans conduire à une transformation importante du profil initial du terrain.
5. Des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

6. Devront être privilégiées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.

1.2. Dispositions pour les façades et pignons

1. Tous les matériaux peuvent être utilisés en parement extérieur, y compris façade végétalisée, selon le caractère architectural du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.
2. Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.
3. Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures. Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments à construire.
4. Les couleurs des revêtements des façades vives ou agressives sont interdites. La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.
5. Les façades tout verre sont autorisées, sans prescription de couleur pour le vitrage et la menuiserie.
6. Les climatiseurs, pompes à chaleur, blocs techniques et tous dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade et être insérés dans la composition architecturale.

1.3. Dispositions pour les toitures

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.
2. Les toits plats et toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisés.
3. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.
4. Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour les constructions bioclimatiques réglementées au paragraphe 1.4. ci-après.
5. Les éléments de superstructure, souches de cheminée, extracteurs, machineries d'ascenseur, dispositifs de production d'énergie renouvelable, relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc. devront être intégrés de manière à en limiter leur impact visuel.

1.4. Bio-climatisme et énergies renouvelables

1. Le choix d'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade privilégie la recherche d'une performance énergétique (confort d'hiver comme celui d'été, valorisation de la lumière naturelle).
2. L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction d'origine.
3. En façade Sud des constructions, quand celle-ci ne donne pas directement sur l'alignement, un débord de toit de 1 mètre minimum ou des brise-soleils est recommandé afin de protéger la construction des chaleurs estivales.
4. Le traitement des toitures et des façades devra veiller à minimiser l'absorption solaire par le bâtiment (végétalisation des toitures et des façades, toits blanc, résine réfléchissante, toits réfléchissants, etc.).
5. Selon leur conception, les toitures-terrasses peuvent être végétalisées. ou être support d'un système de rétention des eaux pluviales, ou recouverte de panneaux photovoltaïques ou solaires.

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

1.5. Dispositions pour les clôtures

1. Mode de calcul

La hauteur des clôtures sera mesurée depuis le niveau du terrain naturel existant avant travaux. Les plans des clôtures joints aux demandes d'autorisations d'urbanisme doivent permettre de vérifier la conformité du projet à la présente disposition.

2. Dispositions générales

a) **Si des clôtures sont réalisées**, leur implantation ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies, ni constituer un obstacle à l'écoulement des eaux. Elles devront, en outre, respecter les conditions arrêtées aux alinéas suivants.

b) Les clôtures **sur voies et emprises publiques et en limites séparatives** seront constituées d'un grillage métallique doublé de haies d'essences rustiques, ou bien de claires-voies. Les haies mono-spécifiques de résineux sont proscrites.

c) La hauteur des clôtures est limitée à **2 mètres**.

d) L'implantation des clôtures par rapport au bord d'un exutoire des eaux de ruissellement (fossé, craste, jalle) ou un ruisseau existant devra respecter un **recul minimal de 1,50 mètres**.

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

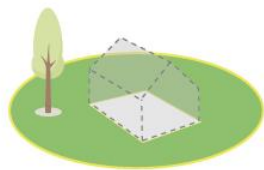
ARTICLE II.3.1 – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES DE TOUTE CONSTRUCTION

1.1. Dispositions générales

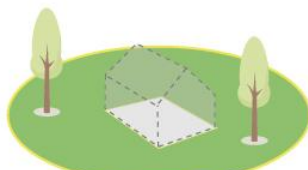
1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante¹. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés à raison **d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre**. La taille et l'essence des plantations seront adaptées à l'échelle de la parcelle dans des conditions leur permettant de se développer convenablement.

¹ Il est rappelé qu'en application de l'article R. 431-8 du Code de l'urbanisme, le projet architectural du permis de construire doit notamment faire apparaître dans sa notice la description de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant la végétation et les éléments paysagers existants (Cf. article 17 des Dispositions générales du présent règlement).

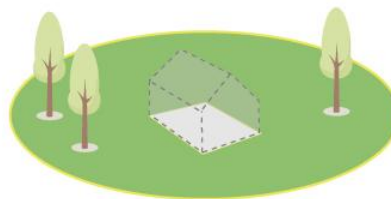
100 m² d'espace libre
→ 1 arbre minimum



200 m² d'espace libre
→ 2 arbres minimum



300 m² d'espace libre
→ 3 arbres minimum



 Espace libre

2. Des lors que l'espace libre est supérieur à 20 000 m², ces dits espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 300 m² d'espace libre.

1.2. Plantations

Les arbres, arbustes et couvre-sols retenus pour les plantations **seront choisis dans la palette des essences définie en annexe du présent règlement**, en proscrivant les essences invasives et allergisants.

1.3. Espaces de pleine terre

1. Les espaces de pleine terre correspondent aux surfaces des espaces libres ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, en surélévation comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales. Ils doivent majoritairement être d'un seul tenant.
2. Ces espaces sont aménagés de telle sorte à les rendre inaccessibles aux véhicules. L'intégralité de leur surface est obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable.
3. Une partie de la superficie du terrain d'assiette du projet sera obligatoirement constitué en surface de pleine terre qui fera l'objet d'un traitement paysager : **elle ne pourra pas être inférieure à 20% de la superficie du terrain d'assiette.**

1.4. Aires de stationnement et voirie

1. **Les aires de stationnement extérieures** doivent être intégrées à leur environnement et être végétalisées. Elles doivent permettre de créer des espaces ombragés et limiter l'impact visuel des véhicules.
2. Les aires de stationnement extérieures **de plus 100 m²** :
 - Doivent, soit, être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour **quatre emplacements**.
 - Ou bien, être couvertes d'« ombrières végétalisées », structures conçues pour fournir de l'ombre et supports de panneaux photovoltaïques.
- 3 Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries, des accès et des cheminements doux doivent être réalisés avec des **matériaux poreux**.
4. Seules les voiries, pourront être imperméables en fonction de leur charge de roulage. Dans ce cas l'aménagement de la voie prévoira un dispositif de captation et de rétention d'eau pluviale sur le terrain. Ce dispositif pourrait servir à l'arrosage des parties communes.
5. Les ombrières photovoltaïques sont autorisées et ne sont pas soumises aux règles d'implantations de l'article II.1.2.

1.5. Dispositions particulières

1. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent adopter un traitement des espaces libres différent de celui résultant des dispositions prises ci-dessus pour tenir compte des contraintes réglementaires, fonctionnelles ou techniques qui leur sont propres.
2. Les dépôts éventuels et poubelles doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque ou une structure légère.

Section II.4. Stationnement

ARTICLE II.4.1 – DISPOSITIONS GENERALES

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

ARTICLE II.4.2 – MODALITES DE CALCUL

1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur.
2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.
3. Lors d'un changement de destination ou de la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, le nombre de places de stationnement sera calculé en appliquant les mêmes règles que pour un bâtiment neuf, sur la totalité de la surface de plancher.
4. Dans le cas d'une extension, si celle-ci n'est pas couplée à un changement de destination, le nombre de places de stationnement sera uniquement calculé sur la surface de plancher nouvellement créée.

ARTICLE II.4.3 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement

1. Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• longueur :	5,00 m	5,50 m	5,00 m
• largeur :	2,50 m	2,50 m	2,50 m
• dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisée. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

2. Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement des deux-roues motorisés

Les dimensions minimales indicatives des places de stationnement des deux-roues motorisées sont les suivantes :

- Largeur standard : 1,25 mètres.

- Longueur minimale : 2,30 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations

	Normes applicables
Habitations / hébergement	Dans le cadre de la mutualisation des emprises de stationnement entre les différentes constructions autorisées dans l'OAP : • Au moins 1 place par logement.
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureaux	• Pour les bureaux et activités de service ayant une surface de plancher inférieure à 150 m² : une seule place de stationnement est exigée. • Pour les bureaux et activités de service ayant une surface de plancher supérieure ou égale à 150 m² : 3 places de stationnement par tranche entamée de 100 m² surface de plancher.
Commerces	• Pour les commerces ayant une surface de plancher inférieure à 300 m² : 1 place de stationnement par 30 m² de surface de vente. • Pour les commerces ayant une surface de plancher supérieure à 300 m² : 1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente.
Constructions destinées à l'artisanat et à l'industrie	Une place par 80 m² de surface de plancher. Cette surface ne comprend pas les espaces à réserver pour le stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.
Constructions destinées à la fonction d'entrepôt	Une place par 300 m² de surface de plancher. Cette surface ne comprend pas les espaces à réserver pour le stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.

3.3. Normes de stationnement pour les véhicules de livraison

1. Les constructions doivent réserver sur leur terrain des aires de livraison conformes aux normes et prescriptions définies ci-après.
2. Ces aires de livraison doivent être adaptées aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

	Normes applicables
Constructions destinées aux bureaux	À compter de 2 000 m ² de surface de plancher, il est exigé au moins une aire de livraison pour 1 000 m ² de surface de plancher.
Constructions destinées au commerce à l'artisanat, à l'industrie à la fonction d'entrepôt	À compter de 1 000 m ² de surface de plancher, il est exigé au moins une aire de livraison pour 1 000 m ² de surface de plancher.

ARTICLE II.4.4 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES NON MOTORISES

1. Pour les constructions visées à l'alinéa 5 ci-dessous, un espace destiné au stationnement sécurisé des deux-roues non motorisés, doit être réalisé, soit intégré dans le volume de la construction, soit à l'extérieur du bâtiment.

2. Dans les deux cas, il doit :

- Être couvert avec une hauteur sous plafond confortable et éclairé.
- Être facilement accessible, sans marche à franchir.
- Être clos et comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue, aussi bien pour les vélos standard (électriques ou non) que les vélos non standard (vélos cargo ou assimilé).
- Être équipé de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

3. Lorsqu'il est intégré dans le volume de la construction, il doit se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou, à défaut, au premier sous-sol ou au premier étage, et accessible facilement depuis le (s) point (s) d'entrée du bâtiment,

4. Lorsqu'il est réalisé à l'extérieur du bâtiment, il doit se situer sur la même unité foncière que le bâtiment, et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment.

5. Il est exigé au moins :

	Normes applicables
Constructions destinées au commerce à l'artisanat, à l'industrie à la fonction d'entrepôt	Au moins 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Pour les autres constructions visées au tableau de l'alinéa II.3.2. ci-dessus	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

ARTICLE II.4.5 – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

5.1. Mise à disposition de places de stationnement dotées d'installations dédiées à la recharge électrique de véhicules électriques ou hybrides rechargeables

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17).

5.2. Stationnement des personnes handicapées

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation

(articles R162-1, R162-2 et R162-10). Les places créées pour ce faire s'ajoutent aux places dont le nombre est défini par le tableau du paragraphe 3.2. ci-dessus.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

ARTICLE III.1.1 – ACCES

1. Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc.
2. Les portails d'accès ouvrant sur les voies et emprises publiques ou privées doivent être implantés avec un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement. Leur largeur sera de 3 mètres au minimum. Pour faciliter les manœuvres, un pan coupé à 45°, reliant l'accès à l'alignement existant ou futur, devra être prévu.
3. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.
4. Tout nouvel accès est interdit sur la **RD 106** et la **RD 211** pour des raisons de sécurité en dehors des zones agglomérées et du secteur d'OAP « Bragina ».
5. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
6. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 3 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
7. **Non réglementé** pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

ARTICLE III.1.2 – VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer ouverte à la circulation générale dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc.
2. Les voies nouvelles respecteront les gabarits minimums suivants :
 - Largeur de chaussée de 6 mètres minimum et emprise minimum de 10 mètres. Toutefois, dès lors qu'un projet d'ensemble est validé, des largeurs d'emprises différentes sont admises, sans pour autant être inférieures à 7 mètres.
 - Des largeurs supérieures pourront toutefois être imposées pour poursuivre des emprises existantes.
 - Des largeurs inférieures pourront également être admises dans le cas d'institution d'un sens unique, après accord du Maire (dans le cadre de son pouvoir de police), ou adapté à l'environnement existant et à la configuration des accès et des parcelles, tout en assurant la sécurité des biens et des personnes
3. Selon la nature de la desserte, ces voies pourront être dotées de trottoirs (d'une largeur de 1,50 mètres minimum) ou être traitées en « espaces partagés » piétons / voitures.
4. Elles doivent en outre utiliser de préférence un revêtement poreux (en fonction de leur charge de roulage, tel que défini à l'alinéa 9 de l'article II.3.1 ci-avant) et dans tous les cas être conçues de manière à permettre l'écoulement des eaux pluviales de la plate-forme vers des dispositifs chargés de collecter ou d'infiltrer ces eaux.
5. L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.
6. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent :

- Dans le cas d'une impasse définitive, la longueur maximale ne pourra pas dépasser 75 mètres sauf secteur d'OAP Bragina.
- Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

ARTICLE III.2.1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

ARTICLE III.2.2 – ASSAINISSEMENT

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L.1331-10 du Code de la santé publique).
2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestiques sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public, conformément aux dispositions du Code de la santé publique.
3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié visant à limiter et à étaler les apports pluviaux (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs, création de noues, de tranchées d'infiltration, etc.) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. A défaut, les eaux pluviales qui ne peuvent pas être absorbées sur le terrain peuvent être rejetées vers le réseau public.
3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce

que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à **3 l/s/ha**.

4. Sous réserve de l'application des dispositions du Code général des collectivités territoriales et dès lors que les prescriptions permettant de protéger la santé des utilisateurs sont bien respectées, il est préconisé d'installer un système de réutilisation des eaux de pluie pour un usage domestique en usages intérieur et extérieur, hors consommation alimentaire.

5. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

ARTICLE III.2.3 – RESEAUX D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION (Y COMPRIS COMMUNICATIONS NUMERIQUES)

1. Les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

2. Lorsqu'ils sont posés en façades, ils doivent être intégrés aux lignes de composition de l'architecture.

3. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

ARTICLE III.2.4 – COLLECTE DES DECHETS

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les projets de construction, quelle que soit leur affectation, devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés permettant l'installation des conteneurs nécessaires au tri sélectif. Cet aménagement devra être réalisé afin d'assurer la parfaite insertion de cet espace dans son environnement et sa cohérence avec le projet. Il devra être directement accessible depuis le domaine public.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Conformément au Code de l'Urbanisme, lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, **son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.**

Une condition vient s'ajouter à cet ensemble de règles : l'obligation de respecter les dispositions particulières du **Plan de Prévention du Risque d'Incendies de Forêts (PPRIF)** en vigueur, imposant que la défendabilité du site concerné soit assurée pour entraîner également la modification de ce document autorisant l'opération.

L'urbanisation de la zone sera donc définie précisément à l'occasion de ces évolutions réglementaires conjointes et le règlement du PLU indiquera les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone en cohérence avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui sera également établie en même temps.

Deux sites sont concernés sur la commune :

- A « Milloc », au Nord de l'enveloppe du bourg, desservi depuis la RD 211 (avenue de Martignas). La plus grande partie de ce périmètre est conçue par la Commune comme une réserve foncière destinée, le moment venu, à être proposée comme site d'implantation d'un futur lycée.
- A « Loste », au Nord-Ouest de l'enveloppe du bourg, destiné à une extension future de l'habitat.

Pour les raisons précisées plus haut, le règlement de cette zone est dit « vide », interdisant toute forme d'occupation du sol et ne contenant que des dispositions conservatoires visant à préparer l'aménagement de la zone.

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	autorisée sous condition	interdite
Exploitations agricoles ou forestières	Exploitation forestière			X
	Exploitation agricole			X
Habitations	Logement			X
	Hébergement			X
Commerces et activités de service	Artisanat			X
	Commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

ARTICLE I.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES AUTORISEES

Sans objet.

ARTICLE I.2 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A LIMITATIONS

1. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** à condition qu'ils soient uniquement liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie et aux télécommunications et sous réserve de leur bonne intégration dans le site et de ne pas compromettre ou rendre plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

2.. Prise en compte des risques et nuisances

1. Risque « feux de forêt »

Sur les terrains concernés par le risque, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Naturel « feux de forêt » (voir l'annexe 5.5 du présent dossier de PLU « **Plan de Prévention des Risques Incendie de forêt** »).

2. Risque « inondation »

Sur les terrains concernés par le risque, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (voir l'annexe 5.4 du présent dossier de PLU « **Plan de Prévention des Risques Inondation** »).

3. Risque de remontées de nappes et de débordement le long des émissaires

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

4. Risque retrait et gonflement des argiles

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés à un risque fort ou moyen :

- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.

- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

5. Bruit des infrastructures de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates pour être préservées contre le bruit conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

6. Zones de bruit des aéroports

Dans les secteurs soumis à des **nuisances dues au bruit des aéronefs**, les travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées devront respecter les dispositions du Plan de Gêne Sonore réalisé en application des articles L.112-3 à L.112-17 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I.3 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations dans l'article I.1 précédent, sont interdits.

ARTICLE I.4 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Règlementation ultérieure reportée à l'ouverture de l'urbanisation.

Section II.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Partie II.A. Implantation des constructions

ARTICLE II.1.1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER

Toute construction ou installation nouvelle au nu du mur de façade (balcon non compris), autorisée dans la zone, peut s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement dès lors qu'elle ne compromet pas ou ne rend pas plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE II.1.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction ou installation nouvelle au nu du mur de façade (balcon non compris), autorisée dans la zone, peut s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport auxdites limites séparatives dès lors qu'elle ne compromet pas ou ne rend pas plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

ARTICLE II.1.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NON CONTIGUËS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Partie II.B. Emprise au sol et hauteur des constructions

ARTICLE II.1.4 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE II.1.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Section II.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE II.2.1 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
2. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :
 - La simplicité et les proportions de leurs volumes.
 - La qualité des matériaux.
 - L'harmonie des couleurs.
 - Leur tenue générale et leur hauteur.
3. Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain d'assiette. Il sera notamment pris en compte la configuration du terrain, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé.
4. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'édification de la construction sont limités aux stricts besoins techniques, sans conduire à une transformation importante du profil initial du terrain.
5. Des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

ARTICLE II.3.1 – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES DE TOUTE CONSTRUCTION

Non réglementé.

Section II.4. Stationnement

ARTICLE II.4.1 – DISPOSITIONS GENERALES

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

ARTICLE II.4.2 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• longueur :	5,00 m	5,50 m	5,00 m
• largeur :	2,50 m	2,50 m	2,50 m
• dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisée. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

ARTICLE II.4.4 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES NON MOTORISES

Non réglementé.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

ARTICLE III.1.1 – ACCES

Non réglementé.

ARTICLE III.1.2 – VOIRIE

Non réglementé.

Section III.2. Desserte par les réseaux

ARTICLE III.2.1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

ARTICLE III.2.2 – ASSAINISSEMENT

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
2. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L.1331-10 du Code de la santé publique).
2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestiques sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public, conformément aux dispositions du Code de la santé publique.
3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié visant à limiter et à étaler les apports pluviaux (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs, création de noues, de tranchées d'infiltration, etc.) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. A défaut, les eaux pluviales qui ne peuvent pas être absorbées sur le terrain peuvent être rejetées vers le réseau public.
3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à **3 l/s/ha**.
4. Sous réserve de l'application des dispositions du Code général des collectivités territoriales et dès lors que les prescriptions permettant de protéger la santé des utilisateurs sont bien respectées, il est préconisé d'installer un système de réutilisation des eaux de pluie pour un usage domestique en usages intérieur et extérieur, hors consommation alimentaire.
5. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

ARTICLE III.2.3 – RESEAUX D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION (Y COMPRIS COMMUNICATIONS NUMERIQUES)

Les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

ARTICLE III.2.4 – COLLECTE DES DECHETS

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Elle concerne, en premier lieu six vastes clairières de grandes cultures mécanisées au cœur du massif forestier et leurs extensions prévisibles :

- En limite Est de la commune, aux lieux-dits « Péronette » et « Asdeuilles ».
- En bordure Ouest de la RD 211, au lieu-dit « Barrail de Berganton ».
- En bordure Ouest de la RD 211 également, au Sud du précédent, aux lieux-dits « Les Petites Cantines » et « Cantegril ».
- Au cœur du massif forestier, au lieu-dit « Berganton ».
- À la pointe Sud-Ouest de la commune, au lieu-dit « La Grande Espinouse »
- À l'Ouest de la commune, au lieu-dit « Domaine de Berganton ».

Elle s'applique, en second lieu, à des espaces forestiers que la commune souhaite voir évoluer vers une mise en valeur agricole, notamment pour permettre une diversification des formes de production, en mettant en place, dans le respect des sensibilités écologiques, une « ceinture agricole » sur une partie de la périphérie Sud du bourg, propice au maraîchage, aux circuits courts d'alimentation et à l'agriculture biologique.

La protection et/ou le développement de ces activités et la pérennité des exploitations agricoles impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

Cependant, conformément aux textes, peuvent y être également admis les équipements collectifs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ainsi que l'extension de constructions d'habitation existantes.

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	autorisée sous condition	interdite
Exploitations agricoles ou forestières	Exploitation forestière	X		
	Exploitation agricole	X		
Habitations	Logement		X	
	Hébergement			X
Commerces et activités de service	Artisanat			X
	Commerce de détail		X	
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

ARTICLE I.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES AUTORISEES

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations ou interdiction dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

ARTICLE I.2 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A LIMITATIONS

Dans la zone A sont autorisées sous condition les occupations et utilisations du sol suivantes :

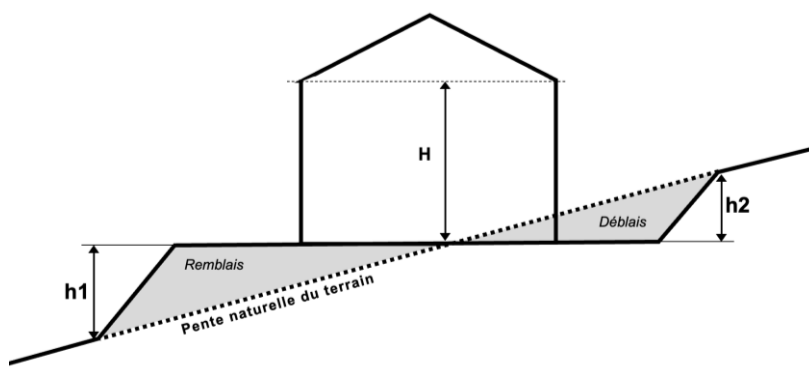
1. **Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
2. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la **commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
3. Les **logements** à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement des constructions destinées à l'exploitation agricole.
4. La réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des **constructions destinées à l'habitation qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole** existant à la date d'approbation du présent PLU, à condition que la surface de plancher tout compris créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU.
5. Les **constructions annexes à l'habitation** garages, carports, abris de jardins, etc.), séparées de la construction principale sont autorisés sous réserve que la superficie totale ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol, et à condition d'être implanté à une distance inférieure à 50 mètres de la construction principale. Toutefois, un dépassement pourra être autorisé dans la limite de 6 m² d'emprise au sol pour le local technique piscine uniquement.
6. Les **piscines** non couvertes.
7. Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés**, sous réserve qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, et dès lors qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
8. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** à condition qu'ils soient uniquement liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, aux télécommunications ou à la Défense de la Forêt Contre les Incendies (DFCI) et sous réserve de leur bonne intégration dans le site et de ne pas compromettre ou rendre plus onéreux l'aménagement futur de la zone.
9. **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le **PLU** (dans les **zones à risque** figurant sur le document graphique du règlement) ou les **PPRN** en disposent autrement (article L.111-15 du Code de l'urbanisme).

10. Les **affouillements et les exhaussements de sol**, sous réserve :

- Qu'ils soient liés ou nécessaires aux constructions et aménagements admis dans la zone.
- Qu'ils répondent à des motifs d'intégration paysagère ou architecturale.
- Qu'ils soient liés ou nécessaires à la réalisation d'une infrastructure routière ou d'emprises publiques.
- Qu'ils soient liés ou nécessaires à la restauration de zones humides, à la valorisation écologique des milieux naturels ou à la protection contre les risques et les nuisances.

Et à condition, dans tous les cas, ils respectent de la topographie initiale et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 1 mètre pour les exhaussements (h1) et 2 mètres pour les affouillements (h2).



11 Les **divisions en plusieurs lots**, à condition que les règles édictées par le PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

2.1. Prise en compte des risques et nuisances

1. Risque « feux de forêt »

Sur les terrains concernés par le risque, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Naturel « feux de forêt » (voir l'annexe 5.5 du présent dossier de PLU « **Plan de Prévention des Risques Incendie de forêt** »).

2. Risque « inondation »

Sur les terrains concernés par le risque, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (voir l'annexe 5.4 du présent dossier de PLU « **Plan de Prévention des Risques Inondation** »).

3. Risque de remontées de nappes et de débordement le long des émissaires

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.

- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

4. Risque retrait et gonflement des argiles

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés à un risque fort ou moyen :

- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

5. Bruit des infrastructures de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates pour être préservées contre le bruit conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

6. Zones de bruit des aéroports

Dans les secteurs soumis à des **nuisances dues au bruit des aéronefs**, les travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées devront respecter les dispositions du Plan de Gêne Sonore réalisé en application des articles L.112-3 à L.112-17 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1.3 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS

Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. Hébergement.
2. Artisanat.
3. Commerce de détail.
4. Restauration.
5. Commerce de gros.
6. Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
7. Hébergement hôtelier et touristique.
8. Cinéma.
9. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
10. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

11. Salles d'art et de spectacles.
12. Équipements sportifs.
13. Lieux de culte.
14. Autres équipements recevant du public.
15. Industrie.
16. Entrepôt.
17. Bureau.
18. Centre de congrès et d'exposition.
19. Cuisine dédiée à la vente en ligne.
20. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
21. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.6 ci-dessus.
22. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.
23. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
24. L'ouverture et l'exploitation des carrières.
25. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

ARTICLE I.4 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

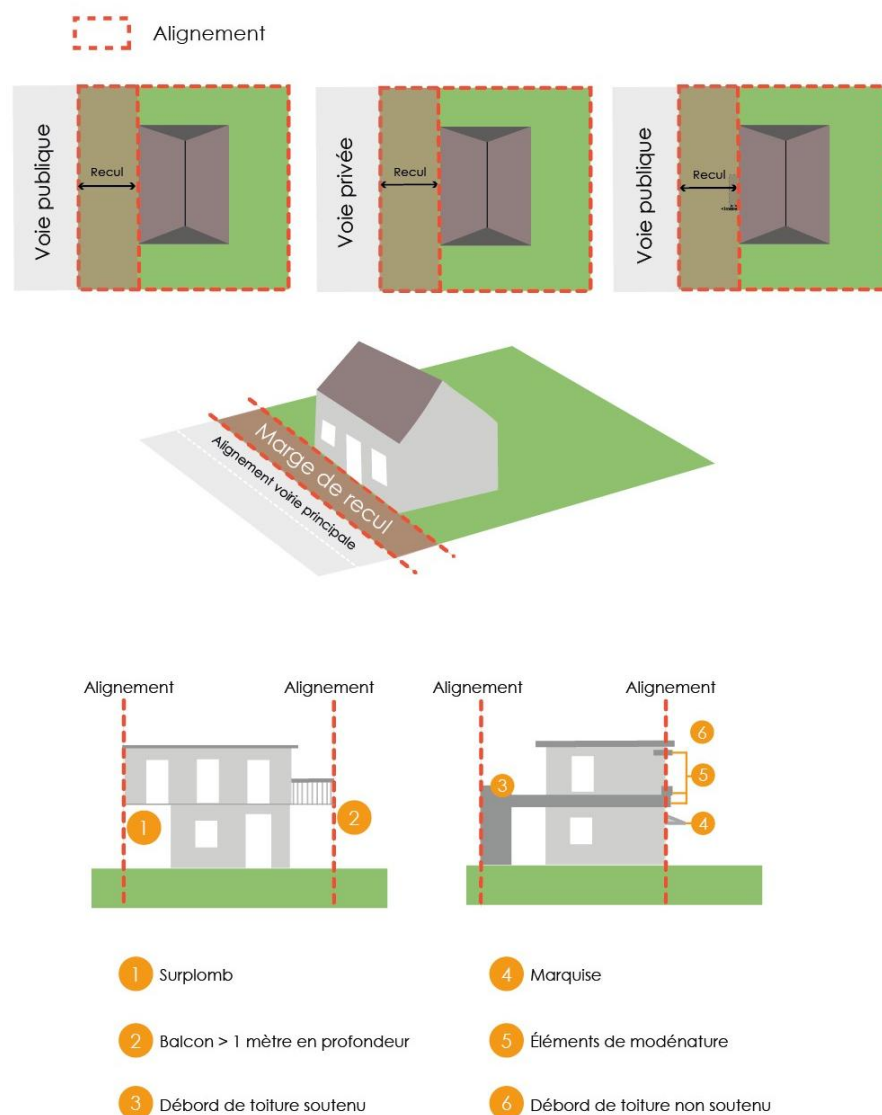
Non réglementé.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Partie II.A. Implantation des constructions

ARTICLE II.1.1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER



1.1. Mode de calcul

1. Le recul est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de **l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale** ou de toute limite d'emprise qui s'y substitue ou correspondant à la marge de recul dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.

2. Pour le calcul du recul par rapport aux voies circulées, ne sont pas pris en compte :

- Les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, marquises, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.
- Au niveau des sentes, les débords de toiture, les balcons/loggias dont la profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.
- Les parties des constructions au-dessous du sol après travaux.
- Les accès extérieurs (tels que escaliers, rampes).
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

1.2. Dispositions générales

1. **Les constructions nouvelles, y compris les annexes**, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées :

- **En recul de 75 mètres au moins à partir de l'axe de la RD 106**, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, et des réseaux d'intérêt public, en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme. Pour les bâtiments d'exploitation agricole, le recul est ramené à **25 mètres**.
- **En recul de 35 mètres au moins** à partir de l'axe des autres routes départementales, pour les constructions destinées à l'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions.
- **En recul à une distance d'au moins 6 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent.

2. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** sont libres d'implantation.

1.3. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

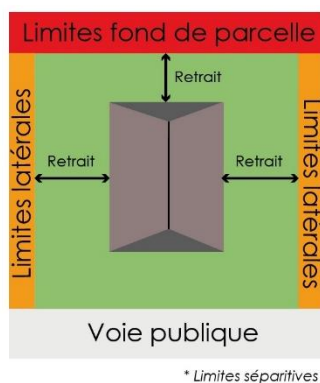
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade. Dans ce cas, des modulations du recul pourront être acceptées.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Pour les constructions édifiées sur une unité foncière ne disposant pas de façade sur rue tout en respectant les conditions d'accès définies par le présent règlement dans la Section III.1. « Desserte par les voies publiques ou privées ». Dans ce cas, seules les dispositions de l'article II.1.2 ci-dessous s'appliquent sur l'ensemble des limites de l'unité foncière.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.

- Lorsque des obligations imposées par une autre réglementation ou des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard de ces contraintes.

ARTICLE II.1.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.1. Mode de calcul

1. Le retrait est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de la limite séparative, qu'elle soit latérale aboutissant à l'alignement ou emprise publique, ou de fond, n'ayant aucun contact avec une voie ou emprise publique.



2. Pour le calcul du retrait, ne sont pas pris en compte :

- Les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.
- Les parties des constructions au-dessous du sol après travaux.
- Les accès extérieurs (tels que escaliers, rampes).
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

2.2. Dispositions générales

1. Les **constructions nouvelles**, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées :

- Le recul par rapport au point le plus proche de chaque limite séparative latérale ou de fond, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, ne pourra être inférieur à **10 mètres**.
- Les annexes isolées peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond en même temps.

2. Sans préjudice des dispositions ci-dessus, le **long des cours d'eau répertoriés faisant l'objet de la servitude A4**, une zone *non-aedificandi* (bande inconstructible) de **20 mètres** minimum est instaurée de part et d'autre de ces cours d'eau depuis le sommet de la berge.

3. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** sont libres d'implantation.

4. En cas de division de terrain, les règles de recul par rapport aux limites séparatives ci-dessus continuent de s'appliquer sur la parcelle supportant le bâti existant au même titre que sur la ou les parcelles nouvellement créées par division.

2.3. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade. Dans ce cas, des modulations du recul pourront être acceptées.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsque des obligations imposées par une autre réglementation ou des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard de ces contraintes.

ARTICLE II.1.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NON CONTIGUËS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Partie II.B. Emprise au sol et hauteur des constructions

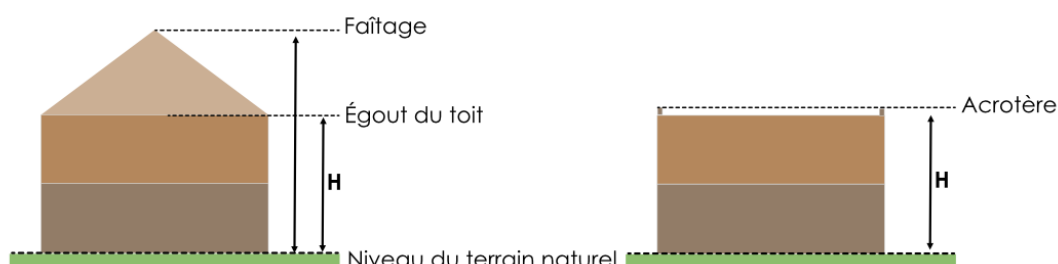
ARTICLE II.1.4 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

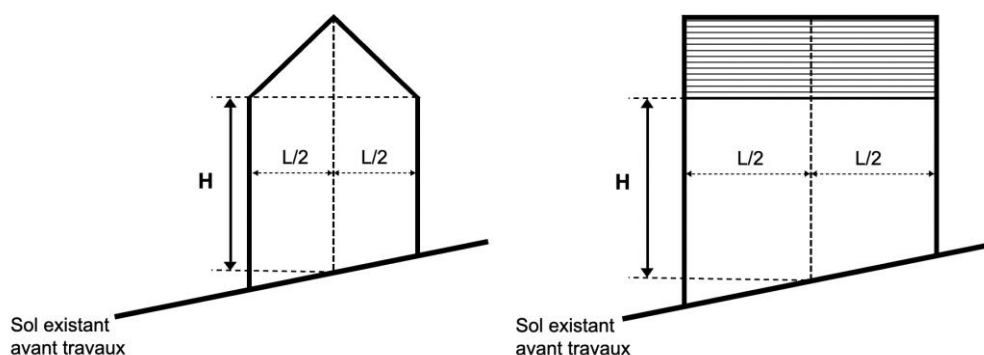
ARTICLE II.1.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

5.1. Mode de calcul

1. La hauteur des **constructions principales** est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures terrasses à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.



2. En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée, en tout point par rapport au niveau du terrain naturel tel qu'il existait avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, **au milieu de la façade**.



3. Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous dalle ou toiture (comble constitutif de niveau) supérieure à 1,80 mètres. Cette hauteur sous dalle ou toiture est calculée à partir de la face interne de la dalle ou toiture.

4. Est considéré comme comble aménageable tout niveau constitué d'un plancher porteur comportant des hauteurs supérieures à 1,80 mètres et compris dans l'espace charpente du bâtiment, sous les versants du toit.

5. N'entre pas, dans le calcul du nombre de niveaux les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.), sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant.

3. Pour les **constructions annexes**, la hauteur est calculée au faîtage.

5.2. Dispositions générales

La hauteur des constructions doit respecter les dispositions suivantes :

- La hauteur des **constructions principales destinées à l'exploitation agricole ou forestière** ne peut excéder **12 mètres**.
- La hauteur des **constructions principales destinées à l'habitation** ne peut excéder **6,50 mètres** (rez-de-chaussée + 1 étage).
- La hauteur des **constructions annexes isolées des constructions principales** ne peut excéder 3 mètres à l'égout ou 4 mètres au faîtage. Lorsque l'annexe est implantée en limite, la hauteur du faîtage sur la limite ne peut dépasser 3 mètres.
- Le plancher du premier niveau habitable (rez-de-chaussée) des constructions à réaliser devra être surélevé de 0,10 mètre minimum par rapport à l'axe de la chaussée desservant le terrain.

5.3. Dispositions particulières

1. Une hauteur différente de celle prévue par le paragraphe 5.2 ci-dessus est admise dans le cadre de la **réhabilitation de bâtiments existants**, à condition de conserver la **volumétrie existante**.
2. Une hauteur différente de celle prévue par le paragraphe 5.2 ci-dessus est admise pour **une construction projetée venant s'adosser contre la façade aveugle d'un bâtiment mitoyen** en bon état, implanté sur limite, si elle contribue à une meilleure architecture et favorise l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, sous réserve :
 - De s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur).
 - De respecter les dispositions de hauteur définies sur les autres limites séparatives.
3. **Un dépassement de la hauteur maximale de 0 à 1 mètre peut être autorisée** pour les bâtiments intégrant soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation recourant principalement aux eaux de récupération, soit un éclairage naturel en toiture tout en garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation.
4. Une hauteur supplémentaire peut également être accordée pour répondre à des sujétions techniques particulières liées à l'activité agricole ou forestière, dûment justifiées.
5. La hauteur n'est pas réglementée pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Section II.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE II.2.1 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
2. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :
 - La simplicité et les proportions de leurs volumes.
 - La qualité des matériaux.
 - L'harmonie des couleurs.
 - Leur tenue générale et leur hauteur.
3. Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain d'assiette. Il sera notamment pris en compte la configuration du terrain, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé.
4. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'édification de la construction sont limités aux stricts besoins techniques, sans conduire à une transformation importante du profil initial du terrain.
5. Des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

6. Devront être privilégiées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.

1.2. Constructions autres que les bâtiments d'exploitation : dispositions pour les façades et pignons

1. Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue ou visibles depuis l'espace public et s'insérer harmonieusement dans leur environnement.

2. Le choix des matériaux utilisés en façade des constructions est guidé, tant sur leur aspect que leur texture, par la pérennité du matériau, la réduction de l'impact carbone du bâtiment et la sobriété de leur expression architecturale. En parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

3. Les climatiseurs, pompes à chaleur, blocs techniques et tous dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade et être insérés dans la composition architecturale.

4. Les couleurs des façades des constructions doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région (beige clair, ton pierre, sable clair, ocre, blanc, gris clair et tons pastels) et privilégier les coloris à albédo élevé pour éviter les phénomènes d'îlots de chaleur.

1.3. Constructions autres que les bâtiments d'exploitation : dispositions pour les toitures

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.

2. Les toits plats et toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisés.

3. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

4. Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour les constructions bioclimatiques réglementées au paragraphe 1.4. ci-après.

5. Les éléments de superstructure, souches de cheminée, extracteurs, machineries d'ascenseur, dispositifs de production d'énergie renouvelable, relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc. devront être intégrés de manière à en limiter leur impact visuel.

1.4. Constructions autres que les bâtiments d'exploitation : bio-climatisme et énergies renouvelables

1. Le choix d'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade privilégie la recherche d'une performance énergétique (confort d'hiver comme celui d'été, valorisation de la lumière naturelle).

2. L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction d'origine.

3. En façade Sud des constructions, quand celle-ci ne donne pas directement sur l'alignement, un débord de toit de 1 mètre minimum ou des brise-soleil est recommandé afin de protéger la construction des chaleurs estivales.

4. Le traitement des toitures et des façades devra veiller à minimiser l'absorption solaire par le bâtiment (végétalisation des toitures et des façades, toits blanc, résine réfléchissante, toits réfléchissants, etc.).

5. Selon leur conception, les toitures-terrasses peuvent être aménagées comme espace à vivre, ou être végétalisées. Elles peuvent être également être support d'un système de rétention des eaux pluviales, ou recouverte de panneaux photovoltaïques ou solaires.

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

1.5. Dispositions pour les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière

1. En parement extérieur des murs, les matériaux doivent privilégier les couleurs en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.
2. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale du bâtiment. Les toitures plates sont admises. Les teintes sont à choisir parmi les couleurs terre cuite naturelle ou verte et les tons sombres mats.

1.6. Dispositions particulières pour les « éléments bâtis » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

1. Les îlots et les immeubles (bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers), que le PLU protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés et restaurés. Sans préjudice des dispositions de l'article L.451-2 du code de l'urbanisme, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité. Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé, identifié par les documents graphiques du règlement, doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Conserver la volumétrie des bâtiments dans ses caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée ainsi que des surélévations peuvent être admises à condition qu'elles respectent les caractéristiques générales et architecturales du bâtiment.

2. La liste du patrimoine bâti à protéger (Rapport de Présentation, pièce 4.1.1 du présent PLU) contient les éléments descriptifs permettant de localiser ou d'identifier les bâtiments protégés soumis aux dispositions ci-dessus.

1.7. Dispositions pour les clôtures

1. Généralités

Si elles doivent être réalisées, les clôtures ne devront pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

2. Clôtures non agricoles

1. Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu agricole peuvent être entourés d'une clôture, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

2. Si elles doivent être réalisées, à condition de démontrer que la clôture ne dénature pas le caractère du site, les clôtures respecteront les prescriptions suivantes :

- Ne sont admises, tant sur domaine public qu'en limite séparative, que les haies vives d'essences locales (non taillées, à port libre) n'excédant pas **2 mètres de hauteur** pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.
- L'implantation des clôtures par rapport au bord d'un exutoire des eaux de ruissellement (fossé, craste, jalle) ou un ruisseau existant devra respecter un recul minimal de **1,50 mètres**.

3. Clôtures agricoles

1. Les clôtures implantées en zone agricole permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels.

2. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse.
- Aux clôtures des élevages équins.
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique.
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial.
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine.
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières.
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public.
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

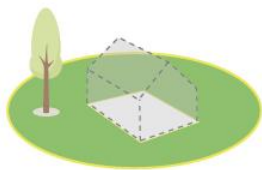
ARTICLE II.3.1 – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES DE TOUTE CONSTRUCTION

1.1. Dispositions générales

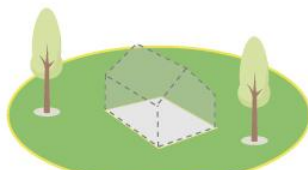
1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante¹. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés à raison **d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre**. La taille et l'essence des plantations seront adaptées à l'échelle de la parcelle dans des conditions leur permettant de se développer convenablement.

¹ Il est rappelé qu'en application de l'article R. 431-8 du Code de l'urbanisme, le projet architectural du permis de construire doit notamment faire apparaître dans sa notice la description de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant la végétation et les éléments paysagers existants (Cf. article 17 des Dispositions générales du présent règlement).

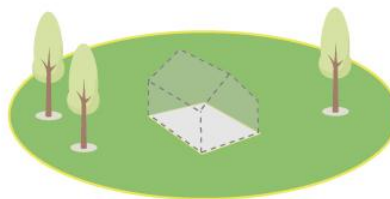
100 m² d'espace libre
→ 1 arbre minimum



200 m² d'espace libre
→ 2 arbres minimum



300 m² d'espace libre
→ 3 arbres minimum



 Espace libre

2. Les arbres anciens de haute tige ne pourront être coupés que pour des motifs impératifs. Si certains venaient à être supprimés, leur remplacement sur le terrain d'assiette du projet doit être privilégié sous forme de **baliveaux d'une hauteur minimale de 2 mètres**.

1.2. Plantations

Les arbres, arbustes et couvre-sols retenus pour les plantations **seront choisis dans la palette des essences définie en annexe du présent règlement**, en proscrivant les essences invasives et allergisants.

1.3. Arbres remarquables et alignements d'arbres

1. Les **arbres remarquables et alignements d'arbres** identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet.
2. Un périmètre non imperméabilisé et au niveau du terrain naturel (remblaiement ou décaissement limités à 15 cm maximum) sera préservé autour des arbres remarquables identifiés et les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à leur houppier.
3. Leur **abattage doit faire l'objet d'une déclaration préalable et peut donner lieu à un refus**. Il ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire (une expertise fondée devra être jointe à la demande).

1.4. Espaces paysagers à protéger (EPP) ou espaces verts protégés (EVP)

1. Les EPP ou EVP, identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur et, dans la mesure du possible, conservés en espaces de pleine terre.
2. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont toutefois considérés comme partie intégrante de l'EPP ou de l'EVP s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).
3. Des constructions légères d'une superficie inférieure à 10 m² y sont également admises si elles participent à la mise en valeur du site ou à l'accueil de la population (par exemple : toilettes sèches...).

1.5. Aires de stationnement et voirie

1. Les **aires de stationnement extérieures** doivent être intégrées à leur environnement et être végétalisées. Elles doivent permettre de créer des espaces ombragés et limiter l'impact visuel des véhicules.
2. Les aires de stationnement extérieures **de plus 100 m²** :
 - Doivent, soit, être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour **quatre emplacements**.

- Ou bien, être couvertes d'« ombrières végétalisées », structures conçues pour fournir de l'ombre et supports de panneaux photovoltaïques.

3 Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries, des accès et des cheminements doux doivent être réalisés avec des **matériaux poreux**.

4. Seules les voiries, pourront être imperméables en fonction de leur charge de roulage (au-delà de **5 logements** desservis). Dans ce cas l'aménagement de la voie prévoira un dispositif de captation et de rétention d'eau pluviale sur le terrain. Ce dispositif pourrait servir à l'arrosage des parties communes.

1.6. Dispositions particulières

1. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent adopter un traitement des espaces libres différent de celui résultant des dispositions prises ci-dessus pour tenir compte des contraintes réglementaires, fonctionnelles ou techniques qui leur sont propres.

2. Les dépôts éventuels et poubelles doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque ou une structure légère.

Section II.4. Stationnement

ARTICLE II.4.1 – DISPOSITIONS GENERALES

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

ARTICLE II.4.3 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement

1. Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• longueur :	5,00 m	5,50 m	5,00 m
• largeur :	2,50 m	2,50 m	2,50 m
• dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisée. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

2. Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement des deux-roues motorisées

Les dimensions minimales indicatives des places de stationnement des deux-roues motorisées sont les suivantes :

- Largeur standard : 1,25 mètres.
- Longueur minimale : 2,30 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

ARTICLE II.4.4 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES NON MOTORISES

Non réglementé.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

ARTICLE III.1.1 – ACCES

1. Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc.

La largeur minimale d'un accès est :

- De 3 mètres avec une circulation en sens unique alterné, si le nombre de places de stationnement sur la parcelle est inférieur ou égal à 10.
- De 5,50 mètres pour une circulation à double sens et de 4 mètres pour une circulation à sens unique, si le nombre de places de stationnement sur la parcelle est supérieur à 10.

2. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

3. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

4. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 3 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

5. **Non réglementé** pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

ARTICLE III.1.2 – VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer ouverte à la circulation générale dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc.

2. Elles doivent en outre utiliser de préférence un revêtement poreux (en fonction de leur charge de roulage, tel que défini à l'alinéa 9 de l'article II.3.1 ci-avant) et dans tous les cas être conçues de manière à permettre l'écoulement des eaux pluviales de la plate-forme vers des dispositifs chargés de collecter ou d'infiltrer ces eaux.

3. L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

4. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

ARTICLE III.2.1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

ARTICLE III.2.2 – ASSAINISSEMENT

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.
2. **En l'absence de réseau collectif**, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est admis sous réserve que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent.
3. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation¹.
4. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L.1331-10 du Code de la santé publique).
2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestiques sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public, conformément aux dispositions du Code de la santé publique.
3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié visant à limiter et à étaler les apports pluviaux (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs, création de noues, de tranchées d'infiltration, etc.) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. A défaut, les eaux pluviales qui ne peuvent pas être absorbées sur le terrain peuvent être rejetées vers le réseau public.
3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce

¹ Lors de la mise en service d'un nouveau réseau collectif d'assainissement, le propriétaire d'un immeuble non encore raccordé est tenu, dans le délai de deux ans, d'effectuer le branchement (article L.1331-1, alinéa 1 du Code de la Santé Publique).

que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à **3 l/s/ha**.

4. Sous réserve de l'application des dispositions du Code général des collectivités territoriales et dès lors que les prescriptions permettant de protéger la santé des utilisateurs sont bien respectées, il est préconisé d'installer un système de réutilisation des eaux de pluie pour un usage domestique en usages intérieur et extérieur, hors consommation alimentaire.

5. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

ARTICLE III.2.3 – RESEAUX D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION (Y COMPRIS COMMUNICATIONS NUMERIQUES)

1. Les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

2. Lorsqu'ils sont posés en façades, ils doivent être intégrés aux lignes de composition de l'architecture.

3. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

ARTICLE III.2.4 – COLLECTE DES DECHETS

Afin de permettre la mise en œuvre des lois et règlements relatifs à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets, les projets de construction, quelle que soit leur affectation, devront prévoir des équipements spécifiques ou des locaux annexes adaptés permettant l'installation des conteneurs nécessaires au tri sélectif. Cet aménagement devra être réalisé afin d'assurer la parfaite insertion de cet espace dans son environnement et sa cohérence avec le projet. Il devra être directement accessible depuis le domaine public.

Si le local poubelles n'est pas accessible depuis le domaine public, une aire de présentation devra être prévue sur l'unité foncière, conformément aux prescriptions du prestataire de collecte (collectivité de communes Jalle Eau Bourde).

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne plus particulièrement les sites naturels de la commune, dignes d'être protégés. Si la zone N proprement dite couvre largement le vaste massif forestier qui occupe la plus grande partie du territoire communal, un certain nombre de sites naturels présentent toutefois des caractères assez différents, tant par leurs caractéristiques propres que pour leur affectation. Ils sont pour la plupart des ensembles ne manifestant pas une sensibilité élevée, et susceptibles d'accueillir des aménagements (existant ou à créer) qui peuvent s'insérer dans un cadre naturel.

Rappelons que, conformément aux textes, peuvent y être admis les équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi que l'extension de constructions d'habitation existantes, sous réserve de prendre en compte, d'une part, le risque « feux de forêt » et les dispositions du PPRIF, et d'autre part, le risque « inondations » et les dispositions du PPRI.

Outre la zone N proprement dite, **quatre secteurs ont été définis** :

- Le **secteur Nca**, délimitant la zone de richesse du sous-sol correspondant au site de la sablière en exploitation au lieu-dit « Les Sauts », au Nord du Las, dont les installations sont classées ICPE relevant du régime de l'autorisation.
- Le **secteur Ngv**, désignant le secteur couvrant l'emprise de l'aire d'accueil des gens du voyage au Nord d'« Illiaguet », le long du Chemin du « Blayais ».
- Le **secteur Nl**, voué à la fois à la protection espaces verts de tailles diverses présents au sein de l'enveloppe urbaine du bourg, autorisant les équipements légers de loisirs, et à identifier sur le territoire communal deux sites plus importants également destinés à des activités de loisirs de plein air : l'ancienne gravière du « Laugey de Mongran » au Nord de la commune incluse dans la nouvelle ZPENS décidée par la Commune, en partenariat avec le Conseil Départemental, d'une part, et le site d'« Illaguet » au Sud du bourg.
- Le **secteur Nm**, délimitant la zone réservée aux activités du Ministère de la défense :
 - Le champ de tir et les terrains d'exercice du « Camp de Souge », identifié par une ZNIEFF de type 2, il est l'un des rares espaces de grande superficie ayant conservé une proportion importante de landes humides atlantiques au sein du « triangle des Landes de Gascogne » constitué exclusivement de pins.
 - Le périmètre du Centre d'Essais des Missiles (DGA EM) de Saint-Jean-d'illac, faisant l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

La zone est également concernée par une **Zone d'Aménagement Différée** : la ZAD du Blayais, créée par l'arrêté préfectoral en date du 19 juin 2015.

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	autorisée sous condition	interdite
Exploitations agricoles ou forestières	Exploitation forestière	X		
	Exploitation agricole	X		
Habitations	Logement			X
	Hébergement			X
Commerces et activités de service	Artisanat			X
	Commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs		X	
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public		X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		X	
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

ARTICLE I.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES AUTORISEES

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations ou interdiction dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

ARTICLE I.2 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A LIMITATIONS

Outre les limitations spécifiques s'attachant à chacun d'entre eux, les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités ci-dessous sont admis sous réserve de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Incendies de Forêts en vigueur :

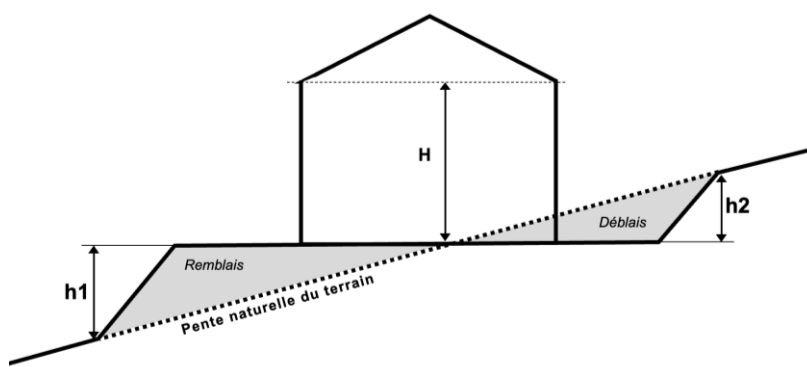
2.1. Dans l'ensemble de la zone N et des secteurs

1. Les affouillements et les exhaussements de sol, sous réserve :

- Qu'ils soient liés ou nécessaires aux constructions et aménagements admis dans la zone.
- Qu'ils répondent à des motifs d'intégration paysagère ou architecturale.
- Qu'ils soient liés ou nécessaires à la réalisation d'une infrastructure routière ou d'emprises publiques.
- Qu'ils soient liés ou nécessaires à la restauration de zones humides, à la valorisation écologique des milieux naturels ou à la protection contre les risques et les nuisances.

Et à condition, dans tous les cas, ils respectent de la topographie initiale et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour éviter de compromettre la stabilité des constructions sur les terrains contigus, l'écoulement des eaux et l'atteinte au site.

Les exhaussements et les affouillements de sol nécessaires aux travaux de construction sont autorisés à condition que leur hauteur maximum n'excède pas, par rapport au terrain naturel, 1 mètre pour les exhaussements (h1) et 2 mètres pour les affouillements (h2).



2. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (PPRIF notamment).

3. Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils soient uniquement liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, aux télécommunications ou à la Défense de la Forêt Contre les Incendies

(DFCI) et sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la conservation ou la protection des espaces et milieux naturels.

2.2. Prise en compte des risques et nuisances :

1. Risque « feux de forêt »

Sur les terrains concernés par le risque, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Naturel « feux de forêt » (voir l'annexe 5.5 du présent dossier de PLU « **Plan de Prévention des Risques Incendie de forêt** »).

2. Risque « inondation »

Sur les terrains concernés par le risque, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (voir l'annexe 5.4 du présent dossier de PLU « **Plan de Prévention des Risques Inondation** »).

3. Risque de remontées de nappes et de débordement le long des émissaires

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

4. Risque retrait et gonflement des argiles

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés à un risque fort ou moyen :

- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

5. Bruit des infrastructures de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates pour être préservées contre le bruit conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

6. Zones de bruit des aérodromes

Dans les secteurs soumis à des **nuisances dues au bruit des aéronefs**, les travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées devront respecter les dispositions du Plan de Gène Sonore réalisé en application des articles L.112-3 à L.112-17 du Code de l'Urbanisme.

2.3. En plus des dispositions définies à l'article 2.1. ci-dessus, uniquement dans la zone N proprement dite

1. La réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des **constructions destinées à l'habitation qui ne sont pas liées et nécessaires à l'activité forestière** existant à la date d'approbation du présent PLU, à condition que la surface de plancher tout compris créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU, **sous réserve des dispositions du PPRIF**.

2. Les **constructions annexes à l'habitation** (garages, carports, abris de jardins, etc.), séparées de la construction principale sont autorisés sous réserve que la superficie totale ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol, et à condition d'être implanté à une distance inférieure à 50 mètres de la construction principale. Toutefois, un dépassement pourra être autorisé dans la limite de 6 m² d'emprise au sol pour le local technique piscine uniquement, **sous réserve des dispositions du PPRIF**.

3. Les **piscines** non couvertes.

2.4. En plus des dispositions définies à l'article 2.1. ci-dessus, uniquement dans le secteur Nca

Sont **uniquement autorisées** :

- Les constructions, installations et aménagements à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation de gravières, et qu'ils ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages.
- Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions admises dans le secteur Nca et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers dans le respect des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m² et de plus de 2 mètres de dénivelé, répondant à des impératifs techniques liés l'exploitation de sablières, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

2.5. En plus des dispositions définies à l'article 2.1. ci-dessus, uniquement dans le secteur Ngv

Sont **uniquement autorisés** les constructions, installations et aménagements (sanitaires...) nécessaires au fonctionnement de **l'aire d'accueil des Gens du Voyage**, ainsi que le stationnement de caravanes, à condition qu'ils ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages. À ce titre, les aménagements réalisés devront respecter un principe d'intégration environnementale.

2.6. En plus des dispositions définies à l'article 2.1. ci-dessus, uniquement dans le secteur Nl

Sont **uniquement autorisées** :

- Les aménagements et installations nécessaires aux activités sportives ou ludiques ouvertes au public,

à condition qu'il s'agisse uniquement d'installations et de constructions légères et démontables et de hauteur limitée dont l'implantation pourra être compatible le cas échéant avec la présence d'un Espace Vert Protégé.

- Les aménagements liés à la gestion du stationnement, à condition de privilégier une gestion écologique et limiter l'imperméabilisation.

2.7. En plus des dispositions définies à l'article 2.1. ci-dessus, uniquement dans le secteur Nm

Sont uniquement autorisés :

- Les constructions, installations et modes particuliers d'utilisation du sol nécessaires au bon fonctionnement des activités du Ministère de la défense sur le champ de tir et les terrains d'exercice du « Camp de Souge » et le Centre d'Essais des Missiles (DGA EM) de Saint-Jean-d'illac.
- Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions admises dans le secteur Nm et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers dans le respect des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE I.3 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS

Sont interdites les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. Hébergement.
2. Artisanat.
3. Commerce de détail.
4. Restauration.
5. Commerce de gros.
6. Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
7. Hébergement hôtelier et touristique.
8. Cinéma.
9. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
10. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
11. Salles d'art et de spectacles.
12. Lieux de culte.
13. Entrepôt.
14. Bureau.
15. Centre de congrès et d'exposition.
16. Cuisine dédiée à la vente en ligne.
17. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.
18. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant

l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.6 ci-dessus.

19. Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion en plein air dans l'attente de leur commercialisation.

20. Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.

21. L'ouverture et l'exploitation des carrières.

22. Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.

ARTICLE I.4 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

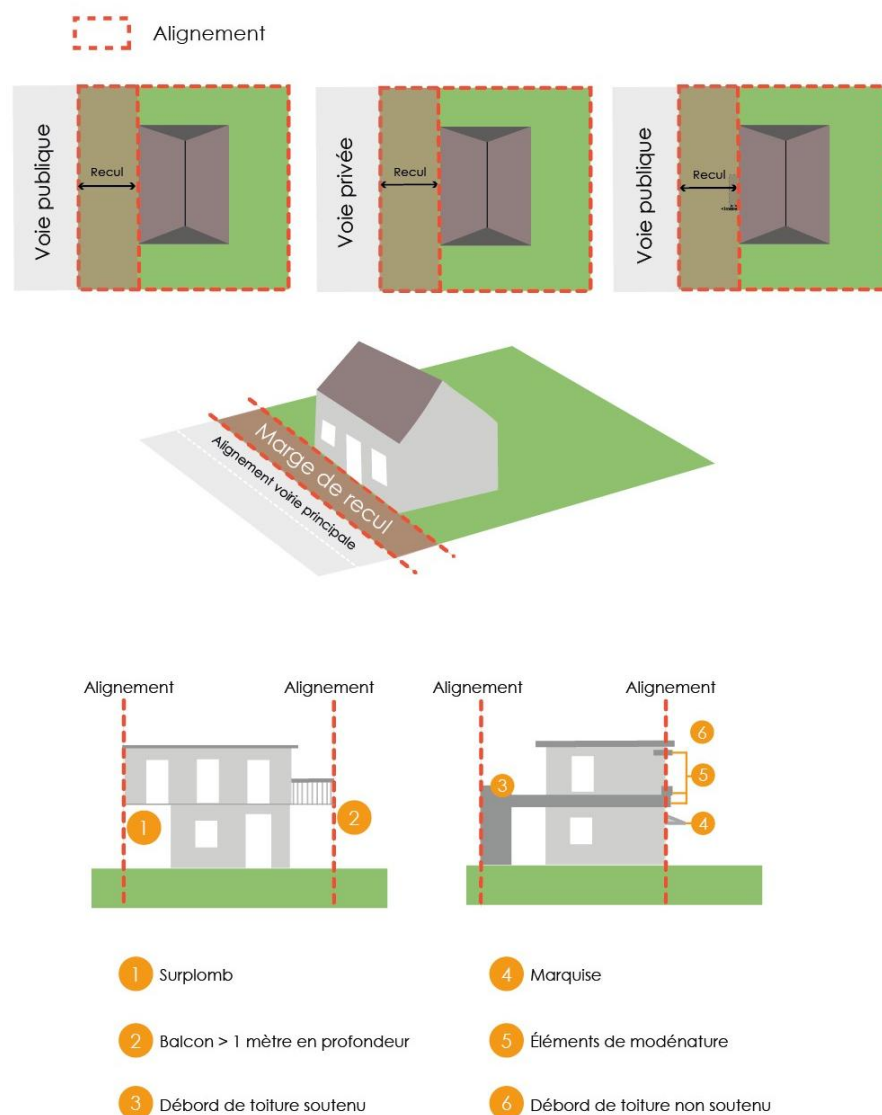
Non réglementé.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Partie II.A. Implantation des constructions

ARTICLE II.1.1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER



1.1. Mode de calcul

1. Le recul est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de **l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale** ou de toute limite d'emprise qui s'y substitue ou correspondant à la marge de recul dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.

2. Pour le calcul du recul par rapport aux voies circulées, ne sont pas pris en compte :

- Les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, marquises, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.
- Au niveau des sentes, les débords de toiture, les balcons/loggias dont la profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.
- Les parties des constructions au-dessous du sol après travaux.
- Les accès extérieurs (tels que escaliers, rampes).
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

1.2. Dispositions générales

1. **Les constructions nouvelles, y compris les annexes**, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées :

- **En recul de 75 mètres au moins à partir de l'axe de la RD 106**, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, et des réseaux d'intérêt public, en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme. Pour les bâtiments d'exploitation forestière, le recul est ramené à **25 mètres**.
- **En recul de 35 mètres au moins** à partir de l'axe des autres routes départementales, pour les constructions destinées à l'habitation et de 25 mètres pour les autres constructions.
- **En recul à une distance d'au moins 10 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent.

2. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** sont libres d'implantation.

1.3. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

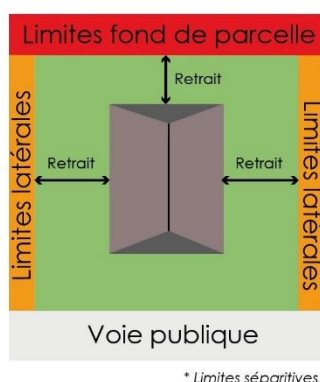
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade. Dans ce cas, des modulations du recul pourront être acceptées.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Pour les constructions édifiées sur une unité foncière ne disposant pas de façade sur rue tout en respectant les conditions d'accès définies par le présent règlement dans la Section III.1. « Desserte par les voies publiques ou privées ». Dans ce cas, seules les dispositions de l'article II.1.2 ci-dessous s'appliquent sur l'ensemble des limites de l'unité foncière.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.

- Lorsque des obligations imposées par une autre réglementation ou des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard de ces contraintes.

ARTICLE II.1.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.1. Mode de calcul

1. Le retrait est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de la limite séparative, qu'elle soit latérale aboutissant à l'alignement ou emprise publique, ou de fond, n'ayant aucun contact avec une voie ou emprise publique.



2. Pour le calcul du retrait, ne sont pas pris en compte :

- Les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.
- Les parties des constructions au-dessous du sol après travaux.
- Les accès extérieurs (tels que escaliers, rampes).
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

2.2. Dispositions générales

1. **Les constructions nouvelles**, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées :

- Le retrait par rapport au point le plus proche de chaque limite séparative latérale ou de fond, compté horizontalement de tout point de l'immeuble, ne pourra être inférieur à **10 mètres**.
- Les annexes isolées peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond en même temps.

2. Sans préjudice des dispositions ci-dessus, **le long des cours d'eau répertoriés faisant l'objet de la servitude A4**, une zone *non-aedificandi* (bande inconstructible) de **20 mètres** minimum est instaurée de part et d'autre de ces cours d'eau depuis le sommet de la berge.

3. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** sont libres d'implantation.

4. En cas de division de terrain, les règles de recul par rapport aux limites séparatives ci-dessus continuent de s'appliquer sur la parcelle supportant le bâti existant au même titre que sur la ou les parcelles nouvellement créées par division.

2.3. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade. Dans ce cas, des modulations du recul pourront être acceptées.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsque des obligations imposées par une autre réglementation ou des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard de ces contraintes.

ARTICLE II.1.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NON CONTIGUËS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

Partie II.B. Emprise au sol et hauteur des constructions

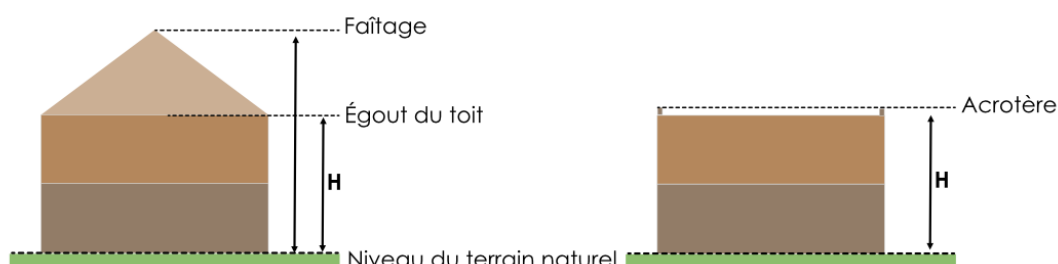
ARTICLE II.1.4 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

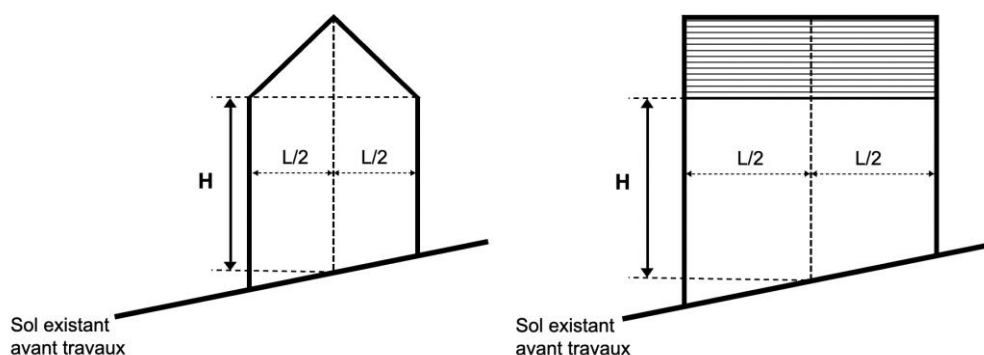
ARTICLE II.1.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

5.1. Mode de calcul

1. La hauteur des **constructions principales** est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures terrasses à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.



2. En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée, en tout point par rapport au niveau du terrain naturel tel qu'il existait avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, **au milieu de la façade**.



3. Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous dalle ou toiture (comble constitutif de niveau) supérieure à 1,80 mètres. Cette hauteur sous dalle ou toiture est calculée à partir de la face interne de la dalle ou toiture.

4. Est considéré comme comble aménageable tout niveau constitué d'un plancher porteur comportant des hauteurs supérieures à 1,80 mètres et compris dans l'espace charpente du bâtiment, sous les versants du toit.

5. N'entre pas, dans le calcul du nombre de niveaux les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.), sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant.

6. Pour les **constructions annexes**, la hauteur est calculée au faîtage.

5.2. Dispositions générales

La hauteur des constructions doit respecter les dispositions suivantes :

- En **zone N proprement dite**, La hauteur des extensions autorisées des **constructions destinées à l'habitation** ne peut excéder **6,50 mètres** (rez-de-chaussée + 1 étage) mesuré à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses. La hauteur absolue des **constructions et installations destinées aux activités forestières** ne peut excéder **12 mètres**.
- Dans les **secteurs Ngv et Nl**, la hauteur absolue des constructions et installations ne peut excéder **4 mètres**.
- Dans les **secteurs Nca et Nm** : **non réglementé**.

5.3. Dispositions particulières

1. Une hauteur différente de celle prévue par le paragraphe 5.2 ci-dessus est admise dans le cadre de la **réhabilitation de bâtiments existants**, à condition de conserver la **volumétrie existante**.
2. Une hauteur différente de celle prévue par le paragraphe 5.2 ci-dessus est admise pour **une construction projetée venant s'adosser contre la façade aveugle d'un bâtiment mitoyen** en bon état, implanté sur limite, si elle contribue à une meilleure architecture et favorise l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, sous réserve :
 - De s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur).
 - De respecter les dispositions de hauteur définies sur les autres limites séparatives.
3. **Un dépassement de la hauteur maximale de 0 à 1 mètre peut être autorisée** pour les bâtiments intégrant soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation recourant principalement aux eaux de récupération, soit un éclairage naturel en toiture tout en garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation.
4. Une hauteur supplémentaire peut également être accordée pour répondre à des sujétions techniques particulières liées à l'activité agricole ou forestière, dûment justifiées.
5. La hauteur n'est pas réglementée pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Section II.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE II.2.1 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
2. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :
 - La simplicité et les proportions de leurs volumes.
 - La qualité des matériaux.
 - L'harmonie des couleurs.
 - Leur tenue générale et leur hauteur.
3. Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain d'assiette. Il sera notamment pris en compte la configuration du terrain, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé.
4. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'édification de la construction sont limités aux stricts besoins techniques, sans conduire à une transformation importante du profil initial du terrain.
5. Des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

6. Devront être privilégiées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.

1.2. Constructions autres que les bâtiments d'exploitation : dispositions pour les façades et pignons

1. Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts doivent être traitées avec le même soin que les façades principales sur rue ou visibles depuis l'espace public et s'insérer harmonieusement dans leur environnement.

2. Le choix des matériaux utilisés en façade des constructions est guidé, tant sur leur aspect que leur texture, par la pérennité du matériau, la réduction de l'impact carbone du bâtiment et la sobriété de leur expression architecturale. En parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

3. Les climatiseurs, pompes à chaleur, blocs techniques et tous dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade et être insérés dans la composition architecturale.

4. Les couleurs des façades des constructions doivent être en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région (beige clair, ton pierre, sable clair, ocre, blanc, gris clair et tons pastels) et privilégier les coloris à albédo élevé pour éviter les phénomènes d'îlots de chaleur.

1.3. Constructions autres que les bâtiments d'exploitation : dispositions pour les toitures

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à deux pans ou à deux pans et croupes.

2. Les toits plats et toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisés.

3. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

4. Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour les constructions bioclimatiques réglementées au paragraphe 1.4. ci-après.

5. Les éléments de superstructure, souches de cheminée, extracteurs, machineries d'ascenseur, dispositifs de production d'énergie renouvelable, relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc. devront être intégrés de manière à en limiter leur impact visuel.

1.4. Constructions autres que les bâtiments d'exploitation : bio-climatisme et énergies renouvelables

1. Le choix d'implantation, des volumétries des constructions et des ouvertures en façade privilégie la recherche d'une performance énergétique (confort d'hiver comme celui d'été, valorisation de la lumière naturelle).

2. L'isolation par l'extérieur des constructions existantes est réalisée avec des matériaux pérennes et dont la nature ainsi que l'aspect sont en harmonie avec la construction d'origine.

3. En façade Sud des constructions, quand celle-ci ne donne pas directement sur l'alignement, un débord de toit de 1 mètre minimum ou de brise-soleil est recommandé afin de protéger la construction des chaleurs estivales.

4. Le traitement des toitures et des façades devra veiller à minimiser l'absorption solaire par le bâtiment (végétalisation des toitures et des façades, toits blancs, résine réfléchissante, toits réfléchissants, etc.).

5. Selon leur conception, les toitures-terrasses peuvent être aménagées comme espace à vivre, ou être végétalisées. Elles peuvent être également être support d'un système de rétention des eaux pluviales, ou recouverte de panneaux photovoltaïques ou solaires.

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

1.5. Dispositions pour les bâtiments d'exploitation agricole ou forestière

1. En parement extérieur des murs, les matériaux doivent privilégier les couleurs en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.
2. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale du bâtiment. Les toitures plates sont admises. Les teintes sont à choisir parmi les couleurs terre cuite naturelle ou verte et les tons sombres mats.

1.6. Dispositions particulières pour les « éléments bâtis » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

1. Les îlots et les immeubles (bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers), que le PLU protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés et restaurés. Sans préjudice des dispositions de l'article L.451-2 du code de l'urbanisme, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité. Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé, identifié par les documents graphiques du règlement, doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Conserver la volumétrie des bâtiments dans ses caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée ainsi que des surélévations peuvent être admises à condition qu'elles respectent les caractéristiques générales et architecturales du bâtiment.

2. La liste du patrimoine bâti à protéger (Rapport de Présentation, pièce 4.1.1 du présent PLU) contient les éléments descriptifs permettant de localiser ou d'identifier les bâtiments protégés soumis aux dispositions ci-dessus.

1.7. Dispositions pour les clôtures

1. Généralités

Si elles doivent être réalisées, les clôtures ne devront pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

2. Clôtures non agricoles

1. Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu agricole peuvent être entourés d'une clôture, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

2. Si elles doivent être réalisées, à condition de démontrer que la clôture ne dénature pas le caractère du site, les clôtures respecteront les prescriptions suivantes :

- Ne sont admises, tant sur domaine public qu'en limite séparative, que les haies vives d'essences locales (non taillées, à port libre) n'excédant pas **2 mètres de hauteur** pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.
- L'implantation des clôtures par rapport au bord d'un exutoire des eaux de ruissellement (fossé, craste, jalle) ou un ruisseau existant devra respecter un recul minimal de **1,50 mètres**.

3. Clôtures agricoles

1. Les clôtures implantées en zone agricole permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels.

2. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse.
- Aux clôtures des élevages équins.
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique.
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial.
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine.
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières.
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public.
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

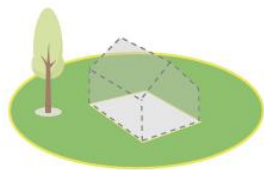
ARTICLE II.3.1 – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES DE TOUTE CONSTRUCTION

1.1. Dispositions générales

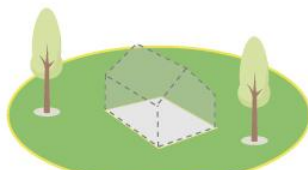
1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante¹. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés à raison **d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre**. La taille et l'essence des plantations seront adaptées à l'échelle de la parcelle dans des conditions leur permettant de se développer convenablement.

¹ Il est rappelé qu'en application de l'article R. 431-8 du Code de l'urbanisme, le projet architectural du permis de construire doit notamment faire apparaître dans sa notice la description de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant la végétation et les éléments paysagers existants (Cf. article 17 des Dispositions générales du présent règlement).

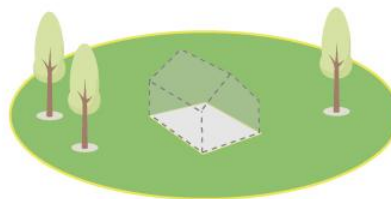
100 m² d'espace libre
→ 1 arbre minimum



200 m² d'espace libre
→ 2 arbres minimum



300 m² d'espace libre
→ 3 arbres minimum



 Espace libre

2. Les arbres anciens de haute tige ne pourront être coupés que pour des motifs impératifs. Si certains venaient à être supprimés, leur remplacement sur le terrain d'assiette du projet doit être privilégié sous forme de **baliveaux d'une hauteur minimale de 2 mètres**.

1.2. Plantations

Les arbres, arbustes et couvre-sols retenus pour les plantations **seront choisis dans la palette des essences définie en annexe du présent règlement**, en proscrivant les essences invasives et allergisants.

1.3. Arbres remarquables et alignements d'arbres

1. Les **arbres remarquables et alignements d'arbres** identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet.
2. Un périmètre non imperméabilisé et au niveau du terrain naturel (remblaiement ou décaissement limités à 15 cm maximum) sera préservé autour des arbres remarquables identifiés et les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à leur houppier.
3. Leur **abattage doit faire l'objet d'une déclaration préalable et peut donner lieu à un refus**. Il ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire (une expertise fondée devra être jointe à la demande).

1.4. Espaces paysagers à protéger (EPP) ou espaces verts protégés (EVP)

1. Les EPP ou EVP, identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur et, dans la mesure du possible, conservés en espaces de pleine terre.
2. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont toutefois considérés comme partie intégrante de l'EPP ou de l'EVP s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).
3. Des constructions légères d'une superficie inférieure à 10 m² y sont également admises si elles participent à la mise en valeur du site ou à l'accueil de la population (par exemple : toilettes sèches...).

1.5. Aires de stationnement et voirie

1. Les **aires de stationnement extérieures** doivent être intégrées à leur environnement et être végétalisées. Elles doivent permettre de créer des espaces ombragés et limiter l'impact visuel des véhicules.
2. Les aires de stationnement extérieures **de plus 100 m²** :
 - Doivent, soit, être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour **quatre emplacements**.

- Ou bien, être couvertes d'« ombrières végétalisées », structures conçues pour fournir de l'ombre et supports de panneaux photovoltaïques.

3 Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries, des accès et des cheminements doux doivent être réalisés avec des **matériaux poreux**.

4. Seules les voiries, pourront être imperméables en fonction de leur charge de roulage (au-delà de **5 logements** desservis). Dans ce cas l'aménagement de la voie prévoira un dispositif de captation et de rétention d'eau pluviale sur le terrain. Ce dispositif pourrait servir à l'arrosage des parties communes.

1.6. Dispositions particulières

1. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent adopter un traitement des espaces libres différent de celui résultant des dispositions prises ci-dessus pour tenir compte des contraintes réglementaires, fonctionnelles ou techniques qui leur sont propres.

2. Les dépôts éventuels et poubelles doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque ou une structure légère.

Section II.4. Stationnement

ARTICLE II.4.1 – DISPOSITIONS GENERALES

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

ARTICLE II.4.3 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement

1. Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• longueur :	5,00 m	5,50 m	5,00 m
• largeur :	2,50 m	2,50 m	2,50 m
• dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisée. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

2. Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement des deux-roues motorisées

Les dimensions minimales indicatives des places de stationnement des deux-roues motorisées sont les suivantes :

- Largeur standard : 1,25 mètres.
- Longueur minimale : 2,30 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

ARTICLE II.4.4 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES NON MOTORISES

Non réglementé.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

ARTICLE III.1.1 – ACCES

1. Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc.

La largeur minimale d'un accès est :

- De 3 mètres avec une circulation en sens unique alterné, si le nombre de places de stationnement sur la parcelle est inférieur ou égal à 10.
- De 5,50 mètres pour une circulation à double sens et de 4 mètres pour une circulation à sens unique, si le nombre de places de stationnement sur la parcelle est supérieur à 10.

2. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

3. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

4. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 3 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

5. **Non réglementé** pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

ARTICLE III.1.2 – VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer ouverte à la circulation générale dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc.

2. Elles doivent en outre utiliser de préférence un revêtement poreux (en fonction de leur charge de roulage, tel que défini à l'alinéa 9 de l'article II.3.1 ci-avant) et dans tous les cas être conçues de manière à permettre l'écoulement des eaux pluviales de la plate-forme vers des dispositifs chargés de collecter ou d'infiltrer ces eaux.

3. L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

4. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

ARTICLE III.2.1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations

d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

ARTICLE III.2.2 – ASSAINISSEMENT

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

2. **En l'absence de réseau collectif**, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est admis sous réserve que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent.

3. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation¹.

4. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L.1331-10 du Code de la santé publique).

2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestiques sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public, conformément aux dispositions du Code de la santé publique.

3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié visant à limiter et à étaler les apports pluviaux (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs, création de noues, de tranchées d'infiltration, etc.) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. A défaut, les eaux pluviales qui ne peuvent pas être absorbées sur le terrain peuvent être rejetées vers le réseau public.

3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à **3 l/s/ha**.

4. Sous réserve de l'application des dispositions du Code général des collectivités territoriales et dès lors que les prescriptions permettant de protéger la santé des utilisateurs sont bien respectées, il est préconisé d'installer un système de réutilisation des eaux de pluie pour un usage domestique en usages intérieur et extérieur, hors consommation alimentaire.

¹ Lors de la mise en service d'un nouveau réseau collectif d'assainissement, le propriétaire d'un immeuble non encore raccordé est tenu, dans le délai de deux ans, d'effectuer le branchement (article L.1331-1, alinéa 1 du Code de la Santé Publique).

5. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

ARTICLE III.2.3 – RESEAUX D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION (Y COMPRIS COMMUNICATIONS NUMERIQUES)

1. Les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.
2. Lorsqu'ils sont posés en façades, ils doivent être intégrés aux lignes de composition de l'architecture.
3. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

ARTICLE III.2.4 – COLLECTE DES DECHETS

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE NP

La zone NP est une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne les sites naturels les plus sensibles de la commune, et qui méritent une protection très forte et un encadrement drastique de toutes destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités.

Elle couvre la totalité du périmètre présent sur la commune du site Natura 2000 FR7200805 « Réseau hydrographique des Jalles de Saint-Médard et d'Eysines », ainsi que la partie de la ZNIEFF de Type 1 n°720002379 « Champ de tir de Souge » qui occupe une partie de l'extrémité Nord-Ouest du territoire communal.

Plus largement, elle s'applique de part et d'autre des principales jalles et crastes de la commune qui ne sont pas concernées par le site Natura 2000 pour former une bande de protection de 50 mètres de large (notamment la jalle de Martignas, la craste du Breil, la craste neuve, la craste d'Arnaudot, la craste de Laperge, etc..).

Enfin, elle couvre toutes les « lagunes » et zones humides identifiées sur le territoire communal.

La zone NP est également concernée par le PPRIF et le PPRI.

Ici, des restrictions très fortes pèseront sur toutes les formes d'aménagement.

Rappelons toutefois que, conformément aux textes, peuvent y être admis les équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sous réserve de démontrer qu'il n'existe aucune solution alternative supportable et de prendre en compte, d'une part, le risque « feux de forêt » et les dispositions du PPRIF, et d'autre part, le risque « inondations » et les dispositions du PPRI.

CHAPITRE I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

Destinations	Sous-destinations	Autorisée	autorisée sous condition	interdite
Exploitations agricoles ou forestières	Exploitation forestière			X
	Exploitation agricole			X
Habitations	Logement			X
	Hébergement			X
Commerces et activités de service	Artisanat			X
	Commerce de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros			X
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		X	
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			X
	Salles d'art et de spectacles			X
	Équipements sportifs			X
	Lieux de culte			X
	Autres équipements recevant du public			X
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			X
	Entrepôt			X
	Bureau			X
	Centre de congrès et d'exposition			X
	Cuisine dédiée à la vente en ligne			X

ARTICLE I.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES AUTORISEES

Sans objet.

ARTICLE I.2 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A LIMITATIONS

Outre les limitations spécifiques s'attachant à chacun d'entre eux, les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités ci-dessous sont admis sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère et de n'avoir aucun effet notable sur l'environnement et de respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels Incendies de Forêts en vigueur :

1. Les **cheminements** piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les **objets mobiliers** démontables destinés à l'accueil ou à l'information du public à condition qu'ils n'aient aucun effet notable sur les espaces et milieux naturels, qu'ils n'aggravent pas l'exposition et réduisent la vulnérabilité des personnes
2. La réalisation de **travaux** ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux naturels ou la remise en bon état des continuités écologiques.
3. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** à condition qu'ils soient uniquement liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, aux télécommunications ou à la Défense de la Forêt Contre les Incendies (DFCI) et sous réserve qu'ils ne remettent pas en cause la conservation ou la protection des espaces et milieux naturels et de démontrer qu'il n'existe aucune solution alternative économiquement viable.

2.1 Prise en compte des risques et nuisances

1. Risque « feux de forêt »

Sur les terrains concernés par le risque, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Naturel « feux de forêt » (voir l'annexe 5.5 du présent dossier de PLU « **Plan de Prévention des Risques Incendie de forêt** »).

2. Risque « inondation »

Sur les terrains concernés par le risque, les constructions, usages et affectations des sols et activités devront, en outre, respecter les dispositions réglementaires du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (voir l'annexe 5.4 du présent dossier de PLU « **Plan de Prévention des Risques Inondation** »).

3. Risque de remontées de nappes et de débordement le long des émissaires

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés au risque d'une nappe sub-affleurante ou de sensibilité forte à très forte :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

4. Risque retrait et gonflement des argiles

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène, il convient notamment, dans les secteurs exposés à un risque fort ou moyen :

- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.
- Que ces fondations soient ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène.
- Que la structure du bâtiment soit suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux.
- Que deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, soient désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.

5. Bruit des infrastructures de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres faisant l'objet d'un arrêté préfectoral, les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates pour être préservées contre le bruit conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

6. Zones de bruit des aéroports

Dans les secteurs soumis à des **nuisances dues au bruit des aéronefs**, les travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, la création de lotissements et l'ouverture des installations classées devront respecter les dispositions du Plan de Gêne Sonore réalisé en application des articles L.112-3 à L.112-17 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I.3 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES INTERDITS

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations dans l'article I.2 précédent, sont interdits.

ARTICLE I.4 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

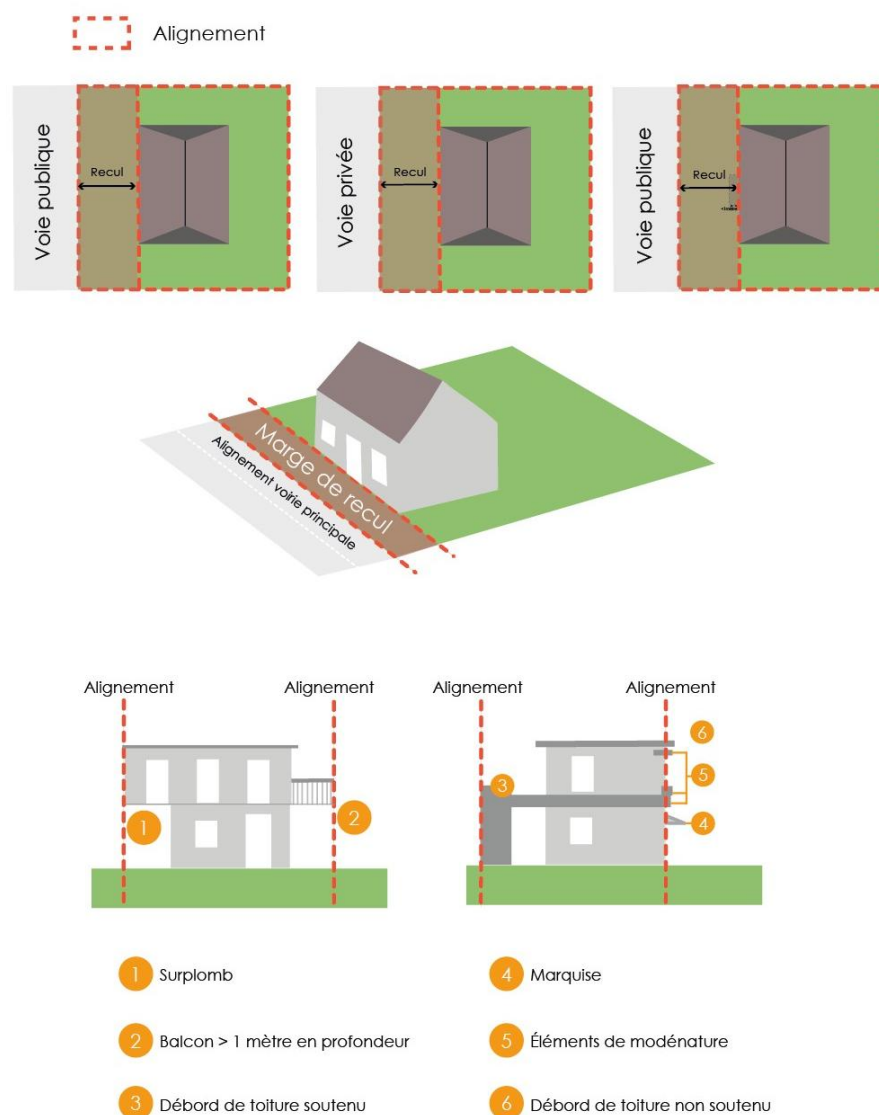
Non réglementé.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. : Volumétrie et implantation des constructions

Partie II.A. Implantation des constructions

ARTICLE II.1.1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER



1.1. Mode de calcul

1. Le recul est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de **l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale** ou de toute limite d'emprise qui s'y substitue ou correspondant à la marge de recul dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.

2. Pour le calcul du recul par rapport aux voies circulées, ne sont pas pris en compte :

- Les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, marquises, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.
- Au niveau des sentes, les débords de toiture, les balcons/loggias dont la profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.
- Les parties des constructions au-dessous du sol après travaux.
- Les accès extérieurs (tels que escaliers, rampes).
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

1.2. Dispositions générales

1. Les **constructions nouvelles**, sauf indications contraires portées au document graphique, seront implantées :

- **En recul de 75 mètres au moins à partir de l'axe de la RD 106**, à l'exception des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, et des réseaux d'intérêt public, en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.
- **En recul de 35 mètres au moins** à partir de l'axe des autres routes départementales.
- **En recul à une distance d'au moins 10 mètres** par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques, existantes ou projetées, ou des limites d'emprises qui s'y substituent.

2. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** sont libres d'implantation.

1.3. Dispositions particulières

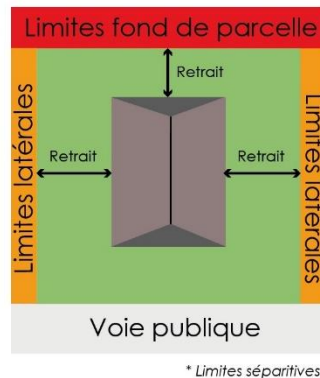
Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsque des obligations imposées par une autre réglementation ou des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard de ces contraintes.

ARTICLE II.1.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.1. Mode de calcul

1. Le retrait est la distance, mesurée horizontalement en tout point de la façade de la construction, la séparant du point le plus proche de la limite séparative, qu'elle soit latérale aboutissant à l'alignement ou emprise publique, ou de fond, n'ayant aucun contact avec une voie ou emprise publique.



2. Pour le calcul du retrait, ne sont pas pris en compte :

- Les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres), dont la profondeur est inférieure ou égale à 0,40 mètre.
- Les parties des constructions au-dessous du sol après travaux.
- Les accès extérieurs (tels que escaliers, rampes).
- En outre, pour les constructions existantes, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur dans une limite de 0,30 mètre d'épaisseur.

2.2. Dispositions générales

1. Sans préjudice des dispositions ci-dessus, **le long des cours d'eau répertoriés faisant l'objet de la servitude A4**, une zone *non-aedificandi* (bande inconstructible) de **20 mètres** minimum est instaurée de part et d'autre de ces cours d'eau depuis le sommet de la berge.

2. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** sont libres d'implantation.

3. En cas de division de terrain, les règles de recul par rapport aux limites séparatives ci-dessous continuent de s'appliquer sur la parcelle supportant le bâti existant au même titre que sur la ou les parcelles nouvellement créées par division.

2.3. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsque des obligations imposées par une autre réglementation ou des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard de ces contraintes.

ARTICLE II.1.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NON CONTIGUËS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

Partie II.B. Emprise au sol et hauteur des constructions

ARTICLE II.1.4 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

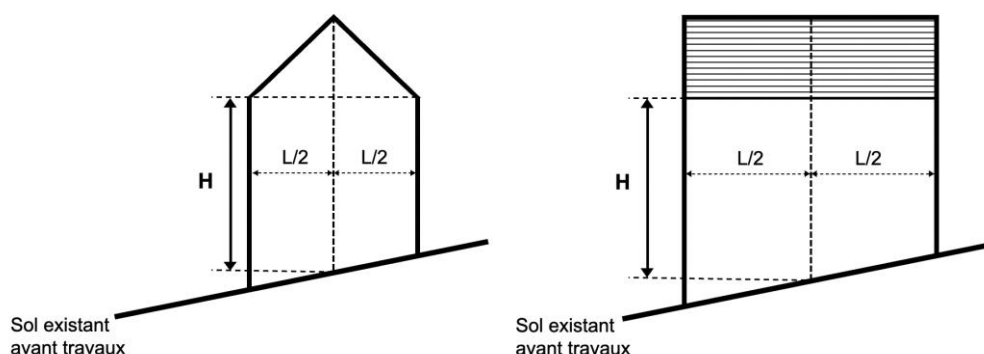
ARTICLE II.1.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

5.1. Mode de calcul

1. La hauteur des **constructions principales** est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures terrasses à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.



2. En cas de terrain en pente, la hauteur de la construction est mesurée, en tout point par rapport au niveau du terrain naturel tel qu'il existait avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, **au milieu de la façade**.



3. Est considéré comme niveau à part entière tout plancher porteur comportant une hauteur sous dalle ou toiture (comble constitutif de niveau) supérieure à 1,80 mètres. Cette hauteur sous dalle ou toiture est calculée à partir de la face interne de la dalle ou toiture.

4. Est considéré comme comble aménageable tout niveau constitué d'un plancher porteur comportant des hauteurs supérieures à 1,80 mètres et compris dans l'espace charpente du bâtiment, sous les versants du toit.

5. N'entre pas, dans le calcul du nombre de niveaux les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.), sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant.

6. Pour les **constructions annexes**, la hauteur est calculée au faîtage.

5.2. Dispositions générales

La hauteur des constructions doit respecter les dispositions suivantes :

- La hauteur absolue des constructions et installations ne peut excéder **4 mètres**.

5.3. Dispositions particulières

La hauteur n'est pas réglementée pour les **équipements d'intérêt collectif et services publics**.

Section II.2. : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

ARTICLE II.2.1 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, CONCERNANT L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- La qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale et leur hauteur.

3. Les constructions doivent s'adapter aux caractéristiques du terrain d'assiette. Il sera notamment pris en compte la configuration du terrain, sa topographie ainsi que les risques et les nuisances auxquels il peut être exposé.

4. Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'édification de la construction sont limités aux stricts besoins techniques, sans conduire à une transformation importante du profil initial du terrain.

5. Des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

6. Devront être privilégiées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.

1.1. Dispositions pour les clôtures

1. Généralités

Si elles doivent être réalisées, les clôtures ne devront pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

2. Clôtures non agricoles

Si elles doivent être réalisées, à condition de démontrer que la clôture ne dénature pas le caractère du site, les clôtures respecteront les prescriptions suivantes :

- Ne sont admises, tant sur domaine public qu'en limite séparative, que les haies vives d'essences locales (non taillées, à port libre) n'excédant pas **2 mètres de hauteur** pouvant être intérieurement doublées d'un treillage métallique.
- L'implantation des clôtures par rapport au bord d'un exutoire des eaux de ruissellement (fossé, craste, jalle) ou un ruisseau existant devra respecter un recul minimal de **1,50 mètres**.

3. Clôtures agricoles

1. Les clôtures implantées en zone agricole permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels.

2. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

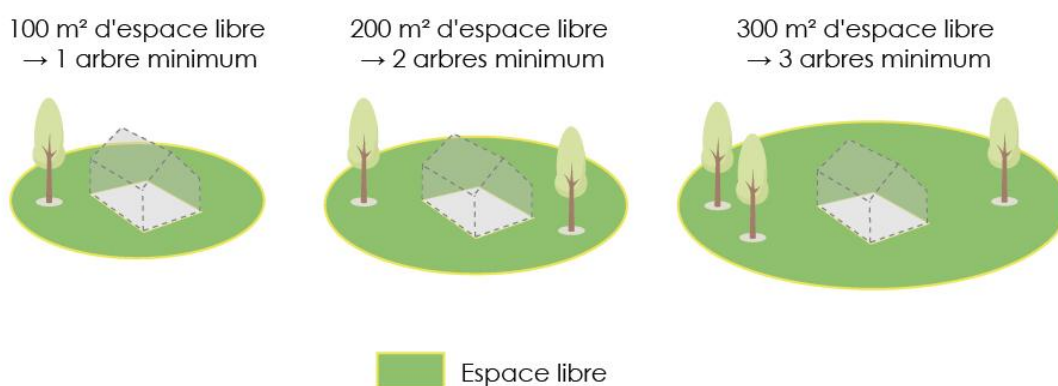
- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse.
- Aux clôtures des élevages équins.
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique.
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial.
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine.
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime.
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières.
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public.
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

ARTICLE II.3.1 – TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES DE TOUTE CONSTRUCTION

1.1. Dispositions générales

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante¹. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés à raison **d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre**. La taille et l'essence des plantations seront adaptées à l'échelle de la parcelle dans des conditions leur permettant de se développer convenablement.



2. Les arbres anciens de haute tige ne pourront être coupés que pour des motifs impératifs. Si certains venaient à être supprimés, leur remplacement sur le terrain d'assiette du projet doit être privilégié sous forme de **baliveaux d'une hauteur minimale de 2 mètres**.

1.2. Plantations

Les arbres, arbustes et couvre-sols retenus pour les plantations **seront choisis dans la palette des essences définie en annexe du présent règlement**, en proscrivant les essences invasives et allergisants.

1.3. Arbres remarquables et alignements d'arbres

1. **Les arbres remarquables et alignements d'arbres** identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

2. Un périmètre non imperméabilisé et au niveau du terrain naturel (remblaiement ou décaissement limités à 15 cm maximum) sera préservé autour des arbres remarquables identifiés et les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à leur houppier.

3. **Leur abattage doit faire l'objet d'une déclaration préalable et peut donner lieu à un refus.** Il ne peut être envisagé que dans le cadre de travaux liés à la mise en œuvre d'une opération poursuivant un motif d'intérêt général ou au regard de leur état phytosanitaire (une expertise fondée devra être jointe à la demande).

¹ Il est rappelé qu'en application de l'article R. 431-8 du Code de l'urbanisme, le projet architectural du permis de construire doit notamment faire apparaître dans sa notice la description de l'état initial du terrain et de ses abords indiquant la végétation et les éléments paysagers existants (Cf. article 17 des Dispositions générales du présent règlement).

1.4. Espaces paysagers à protéger (EPP) ou espaces verts protégés (EVP)

1. Les EPP ou EVP, identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur et, dans la mesure du possible, conservés en espaces de pleine terre.
2. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont toutefois considérés comme partie intégrante de l'EPP ou de l'EVP s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).
3. Des constructions légères d'une superficie inférieure à 10 m² y sont également admises si elles participent à la mise en valeur du site ou à l'accueil de la population (par exemple : toilettes sèches...).

1.5. Dispositions particulières

1. Les **équipements d'intérêt collectif et services publics** peuvent adopter un traitement des espaces libres différent de celui résultant des dispositions prises ci-dessus pour tenir compte des contraintes réglementaires, fonctionnelles ou techniques qui leur sont propres.
2. Les dépôts éventuels et poubelles doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque ou une structure légère.

Section II.4. Stationnement

ARTICLE II.4.1 – DISPOSITIONS GENERALES

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

ARTICLE II.4.3 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement

1. Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• longueur :	5,00 m	5,50 m	5,00 m
• largeur :	2,50 m	2,50 m	2,50 m
• dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisée. Les bandes

de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

2. Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement des deux-roues motorisées

Les dimensions minimales indicatives des places de stationnement des deux-roues motorisées sont les suivantes :

- Largeur standard : 1,25 mètres.
- Longueur minimale : 2,30 mètres.

3.2. Nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

ARTICLE II.4.4 – NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES DEUX-ROUES NON MOTORISES

Non réglementé.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

ARTICLE III.1.1 – ACCES

1. Tout accès individuel desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc.

La largeur minimale d'un accès est :

- De 3 mètres avec une circulation en sens unique alterné, si le nombre de places de stationnement sur la parcelle est inférieur ou égal à 10.
- De 5,50 mètres pour une circulation à double sens et de 4 mètres pour une circulation à sens unique, si le nombre de places de stationnement sur la parcelle est supérieur à 10.

2. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

3. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

4. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 3 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

5. **Non réglementé** pour les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

ARTICLE III.1.2 – VOIRIE

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer ouverte à la circulation générale dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc.

2. Elles doivent en outre utiliser de préférence un revêtement poreux (en fonction de leur charge de roulage, tel que défini à l'alinéa 9 de l'article II.3.1 ci-avant) et dans tous les cas être conçues de manière à permettre l'écoulement des eaux pluviales de la plate-forme vers des dispositifs chargés de collecter ou d'infiltrer ces eaux.

3. L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

4. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

ARTICLE III.2.1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations

d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduelles ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

ARTICLE III.2.2 – ASSAINISSEMENT

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

2. **En l'absence de réseau collectif**, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est admis sous réserve que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent.

3. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation¹.

4. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L.1331-10 du Code de la santé publique).

2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestiques sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public, conformément aux dispositions du Code de la santé publique.

3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié visant à limiter et à étaler les apports pluviaux (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs, création de noues, de tranchées d'infiltration, etc.) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. A défaut, les eaux pluviales qui ne peuvent pas être absorbées sur le terrain peuvent être rejetées vers le réseau public.

3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à **3 l/s/ha**.

4. Sous réserve de l'application des dispositions du Code général des collectivités territoriales et dès lors que les prescriptions permettant de protéger la santé des utilisateurs sont bien respectées, il est préconisé d'installer un système de réutilisation des eaux de pluie pour un usage domestique en usages intérieur et extérieur, hors consommation alimentaire.

¹ Lors de la mise en service d'un nouveau réseau collectif d'assainissement, le propriétaire d'un immeuble non encore raccordé est tenu, dans le délai de deux ans, d'effectuer le branchement (article L.1331-1, alinéa 1 du Code de la Santé Publique).

5. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

ARTICLE III.2.3 – RESEAUX D'ALIMENTATION EN ENERGIE ET RESEAUX DE COMMUNICATION (Y COMPRIS COMMUNICATIONS NUMERIQUES)

1. Les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.
2. Lorsqu'ils sont posés en façades, ils doivent être intégrés aux lignes de composition de l'architecture.
3. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

ARTICLE III.2.4 – COLLECTE DES DECHETS

Non réglementé.

ANNEXES

Annexe 1 : lexique

Annexe 2 : palette des essences végétales

LEXIQUE

A

ACCÈS AU TERRAIN

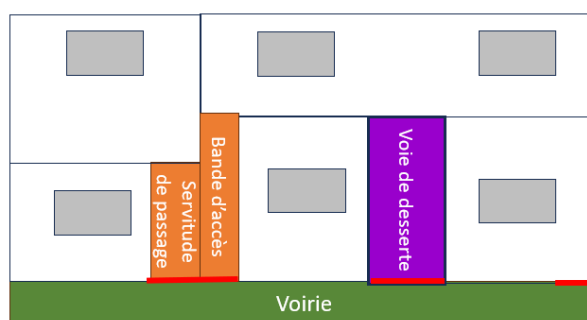
Constitue un accès, un passage non ouvert à la circulation publique, par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière du projet depuis la voie de desserte.

L'accès correspond :

- Soit à un linéaire de façade du terrain (matérialisée par un portail) ou de construction (porte de garage par exemple).
- Soit à l'espace de circulation privé (bande d'accès ou emprise sur fond voisin grevée par une servitude de passage par exemple).

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

- L'accès détermine le passage entre la voirie et le terrain desservi.
- La voie de desserte est une bande de terrain permettant l'accès à un ou plusieurs terrains en second rang, non desservi(s) par une emprise publique ou voie. Elle est toujours extérieure aux terrains.
- La bande d'accès est une bande de terrain permettant l'accès à un ou plusieurs terrains en second rang, non desservi par une emprise ou une voie. Elle est toujours intérieure aux terrains. Elle peut s'accompagner d'une servitude de passage.



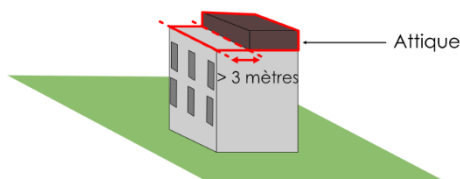
Accès sur voirie : —

ASSAINISSEMENT

Désigne l'ensemble des moyens de collecte, de transport et de traitement d'épuration des eaux usées avant leur rejet dans les rivières ou dans le sol. On parle d'assainissement « collectif » pour les zones raccordées au réseau d'égout et équipées d'une station d'épuration traitant les rejets urbains. L'assainissement est dit « non-collectif » ou « autonome » dans les zones non-raccordées au tout-à-l'égout.

ATTIQUE

Étage au sommet d'une construction, plus étroit que les étages inférieurs.



ACROTÈRE

Parties de socles placées aux extrémités ou au sommet d'un fronton pour servir de support à des ornements ou cheminées.

AUVENT

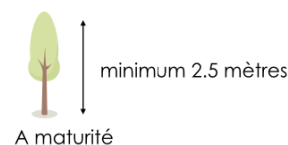
Petite toiture en surplomb en général à un seul plan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, soutenue ou non par des poteaux.

S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 2,5 m de hauteur à maturité. La maturité d'un arbre est considérée comme atteinte lorsque le sujet présente une hauteur égale à la moyenne reconnue pour chaque espèce au stade adulte.

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol. Ils seront notamment choisis parmi la liste recommandée.



AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DU SOL

Sont considérés comme des affouillements et des exhaussements du sol tous mouvements de terrain qui en modifient son profil, qu'ils soient liés ou non à des travaux autorisés.

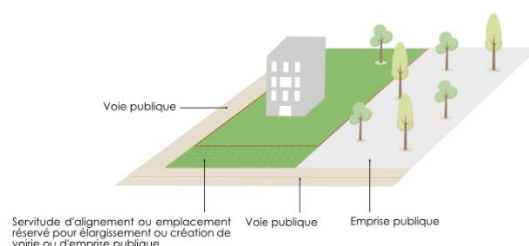
Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

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

ALIGNEMENT

L'alignement actuel est défini comme étant la limite matérielle entre le domaine public et le domaine privé.

L'alignement futur est la nouvelle limite de voie en cas d'élargissement ou de création de voie prévu, matérialisé sur le plan de zonage ou sur les plans de référence des opérations d'aménagement.



ANNEXE (CONSTRUCTION)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement, selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

L'usage d'une annexe est lié et complémentaire de la destination de la construction principale.

Lorsque la construction principale est destinée à l'habitation, sont considérés comme annexes les garages, carports, pergolas, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, piscines, abris de jardin, ateliers non professionnels, celliers, etc. Dans ce cas, une annexe ne pourra, en aucun cas, être affectée ni à l'habitation, ni à une activité commerciale, industrielle ou professionnelle.

B

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

BAIE

Une baie est une ouverture dans un mur destinée à laisser un passage à travers le mur pour circuler (porte, portail), éclairer et créer une vue vers l'extérieur (fenêtre, jour).

BALIVEAU

Un baliveau est un jeune arbre jugé assez droit et vigoureux pour devenir un arbre de haute-tige.

BANDE D'ACCÈS

C'est une bande de terrain permettant l'accès à un ou plusieurs terrains en second rang, qui ne sont pas desservis directement par une voie ou une emprise publique.

C

COLLECTE ET TRI DES DÉCHETS

La collecte des déchets est assurée :

- En porte-à-porte lorsque la voie de desserte dispose des caractéristiques nécessaires aux systèmes d'élimination des déchets (telles que largeur, portance, tracé, topographie, aire de retournement, adaptés

aux véhicules de collecte).

- En apport volontaire, ce dispositif de collecte est mis librement à la disposition des usagers, notamment à ceux ne pouvant disposer de bacs de tri ou pour lesquels la collecte en porte-à-porte s'avère inappropriée.

A défaut, à partir des points de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte, dès lors qu'ils sont localisés le long d'une voie présentant les caractéristiques précitées.

CLÔTURE

Au sens propre, la clôture est tout obstacle naturel ou du fait de la main de l'homme qui, placé sur tout ou partie d'un terrain en fixe les limites et en empêche l'accès.

Peut être considéré comme une clôture tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété. Un tel ouvrage n'a pas à être implanté en limite de propriété pour constituer une clôture (arrêts du Conseil d'État des 21 juillet 2009 et 26 mai 2014).

Le régime d'autorisation des clôtures au titre du Code de l'urbanisme n'est pas fixé en fonction des procédés ou des matériaux utilisés. Le Code de l'urbanisme n'opère pas en effet de distinction selon les types de clôture, dès lors qu'elle a pour fonction de fermer l'accès à un terrain ou d'introduire un obstacle à la circulation (réponse ministérielle publiée au journal officiel de l'Assemblée nationale le 17 juin 2014 – question n° 46572).

CLAIRE-VOIE

Élément d'une construction ou d'une clôture qui laisse passer le jour (balustrade, claustra, clôture ajourée).

CONCEPTION BIOCLIMATIQUE ET ÉNERGIE RENOUVELABLE

On parle de conception bioclimatique lorsque l'architecture du projet est adaptée en fonction des caractéristiques et particularités du lieu d'implantation, afin d'en tirer le bénéfice des avantages et de se prémunir des désavantages et contraintes. L'objectif principal est d'obtenir le confort d'ambiance recherché de manière la plus naturelle possible en utilisant les moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et les énergies extérieures au site. Ces stratégies et techniques architecturales cherchent à profiter au maximum du soleil en hiver et de s'en protéger durant l'été.

Le choix d'une démarche de conception bioclimatique favorise les économies d'énergies et permet de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation, tout en bénéficiant d'un cadre de vie très agréable.

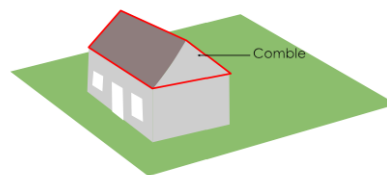
Afin d'optimiser le confort des occupants tout en préservant le cadre naturel de la construction, de nombreux paramètres sont à prendre en compte. Une attention toute particulière sera portée à l'orientation du bâtiment (pièces de vie orientées au Sud afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil), au choix du terrain (climat, topographie, zones de bruit, ressources naturelles, ...) et à la construction (surfaces vitrées, protections solaires, compacité, matériaux ...).

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE (CPT)

Il exprime la surface minimale du projet à aménager en pleine terre. Il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions et aménagements. Il permet d'assurer la qualité environnementale d'un projet en prenant en compte les fonctions naturelles du sol.

COMBLE

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.



CONSTRUCTION

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

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

CONSTRUCTION EXISTANTE

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

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Une construction existante à la date d'approbation du PLU est une construction telle que définie ci-dessus, dont l'édification a été achevée avant la date d'approbation du PLU.

CONTIGÜÏTE

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un mur, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Commerce de gros

Le commerce de gros comprend les unités statistiques (entreprises, unité légales ou établissements) dont l'activité principale consiste à acheter des marchandises par quantités importantes et à les vendre à des détaillants, à des utilisateurs professionnels ou à des collectivités.

Commerce de détail

Le commerce de détail consiste à vendre des marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformations mineures) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soient les quantités vendues.

D

DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués. Ces points d'eau sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses, voire complémentaires, telles que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches...) ou enterrées. Lorsque cela est possible, la défense incendie peut être assurée par le réseau d'eau potable si sa capacité le permet.

DESTINATION et SOUS-DESTINATION

Les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme définissent les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les règlements des PLU. L'arrêté du 10 novembre 2016 précise le contenu des sous-destinations, complété par les arrêtés de 2020 et 2023.

La destination d'un bâtiment est l'utilisation qui en est faite ex : habitation, commerce, etc.

Il y a changement de destination au sens du Code de l'urbanisme lorsqu'une construction existante est affectée à une nouvelle destination différente de celle initialement prévue, peu importe que ce changement soit ou non de nature à avoir une incidence sur les règles d'urbanisme applicables. Ces destinations sont précisément définies aux articles R 151-27 et R 151-28 du Code de l'urbanisme.

Le détail des destinations et sous-destinations des constructions figure dans le tableau (cf. dispositions générales Destination des constructions) (modifié par Arrêté ministériel du 22 mars 2023)

DÉFRICHEMENT et DÉBOISEMENT

Constituent des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Le déboisement lui désigne la coupe ou l'abattage de tous les arbres dans le cadre d'une exploitation forestière.

E

EAU POTABLE et EAU NON CONVENTIONNELLE

L'eau potable est une eau que l'on peut boire ou utiliser à des fins domestiques et industrielles sans risque pour la santé.

Toute autre eau est une eau non conventionnelle.

EAU USÉE

Les eaux usées désignent les eaux qui ont été souillées par l'usage qui en a été fait. Celles qui proviennent des habitations - les eaux usées domestiques - se composent des eaux vannes (issues des toilettes) et des eaux grises ou ménagères (qui proviennent des lavabos, douches, cuisines, lave-linges, etc.). Les eaux usées qui proviennent des installations industrielles ou agricoles sont plutôt qualifiées d'effluents industriels ou agricoles.

EAU PLUVIALE

Les eaux pluviales concernent tout type de précipitations (pluie, neige, grêle) intercepté par une surface artificielle (toiture, routes...) ou naturelle (arbre, sol...). Elles comprennent les eaux de toitures et les eaux de ruissellement.

ÉGOUT DU TOIT

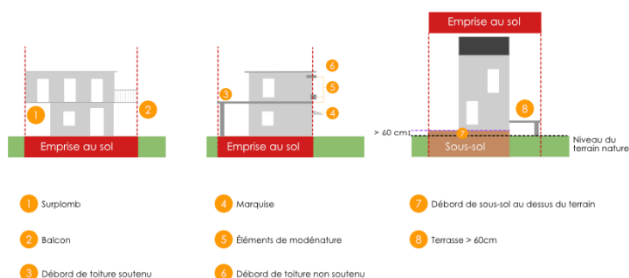
Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme en vue de réaliser des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



EMPRISE PUBLIQUE

Espace occupé par (ou réservé pour) une voie publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation piétonne, deux roues et voitures, faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains.

ESPACE BOISÉ CLASSÉ (EBC)

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

Les EBC reportés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine, agricole ou naturelle.

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

Les EBC peuvent néanmoins faire l'objet de demandes de coupes et abattages d'arbres en application de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme sous réserve de demande préalable acceptée.

ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol. Ils nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux.

ESPACE DE PLEINE TERRE (EPT)

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- Son revêtement est perméable, autorisant la pénétration gravitaire des eaux pluviales.
- Il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface.

Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales, etc.) sous réserve de ne porter aucun préjudice à l'équilibre pédologique du sol et de permettre notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

ESPACE PARTAGÉ

Il s'agit d'un espace de voirie dans lequel des aménagements permettent d'apaiser la circulation des différents modes de déplacement, en améliorent la sécurité, mais aussi la qualité de vie des usagers.

ESPACE VÉGÉTALISÉ / ESPACES VERTS

Surface de terrain non occupé par des constructions devant faire l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble. Ces espaces peuvent recevoir des ouvrages (ex : réseaux).

ESPACE VERT A PROTÉGER (EVP)

Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci, tant en termes de surface de plancher que d'emprise au sol. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Toute extension de construction ayant pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à celle existante avant travaux est considérée comme une construction nouvelle.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un

ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICE PUBLIC

Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public ou qui remplit une fonction qui participe à une mission d'intérêt général : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, centre culturel, cabinet médical, etc.

F

FAÇADE D'UNE CONSTRUCTION

La façade est la face verticale d'une construction située au-dessus du niveau du sol existant après travaux, quelle que soit sa forme, qu'elle comporte ou non des ouvertures.

La partie majoritairement plane de la façade, non compris les saillies et les retraits de toute nature, correspond au nu général de la façade.

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structures, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Les façades latérales sont généralement dites « pignon » (façade triangulaire).

FAÇADE D'UN TERRAIN

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

FAÎTAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir : hauteur de construction). On parle de faîte en cas de toit à une seule pente.

FOISONNEMENT

Le foisonnement est une opération qui prévoit le partage de places de stationnement par plusieurs utilisateurs selon leurs besoins de stationner différenciés au cours de la journée, par exemple un commerçant durant la journée et un habitant en soirée et la nuit. Le foisonnement ne peut être effectif que pour des opérations mixtes, c'est-à-dire celles qui comprennent plusieurs destinations ou sous-destinations. La réduction des normes de stationnement doit être justifiée dans la notice de présentation du permis.

H

HAIE

Conception paysagère de plantation d'arbres et/ou arbustes en une ou plusieurs lignes.

HAUTEUR DE CONSTRUCTION

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

HOUPIER

Ensemble des ramifications portées par la tige d'un arbre au-dessus du fût ou tronc.

I

INSTALLATION CLASSÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou autre susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

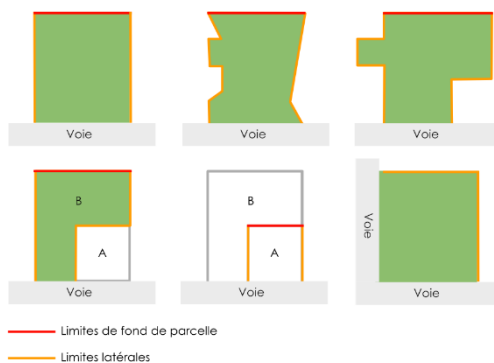
Les activités relevant de la législation des installations classées font l'objet d'une réglementation spécifique au titre des articles du Titre Ier du Livre V du Code de l'environnement (parties législative et réglementaire).

Elles sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

L

LIMITE SÉPARATIVE

Une limite séparative a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété par rapport aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).



LIMITE DE FOND

Par opposition aux limites latérales, est considérée comme limite de fond de parcelle toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation ou les servitudes de passage.

LIMITE LATÉRALE

Est considérée comme limite latérale toute limite séparative qui aboutit sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

M

MARGE DE RECUL

Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement (ne sont pas comptabilisés les chemins d'accès piétons ou automobile...). Cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

MENUISERIE

Ouvrage de second œuvre participant au clos tout en permettant une fonction de passage au travers d'une façade. Elles représentent les zones d'ouverture dans la maçonnerie (ex : porte, fenêtre, porte-fenêtre, velux, porte de garage). Elle peut être en bois, PVC ou aluminium.

MUR BAHUT

Le mur-bahut encore appelé mur bas ou mur de clôture est un mur dont le principal rôle est de servir de support à une grille de clôture, à une balustrade ou à des arcades.

MUTUALISATION

Lorsqu'une opération comprend plusieurs constructions, il pourra être réalisé un seul parking commun en mutualisant la réalisation des espaces de stationnement.

N

NIVEAU D'UNE CONSTRUCTION

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

Un niveau couvre la totalité de la superficie du logement : une mezzanine, qui n'en couvre qu'une partie, est un aménagement intérieur qui n'ajoute aucun étage et ne constitue donc pas un niveau.

Il résulte de l'article R.111-2 du Code de la construction et de l'habitation que ne constituent pas un niveau les parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres.



OMBRIÈRE DE PARKING

Une ombrière de parking est une structure conçue pour fournir de l'ombre tout en produisant de l'énergie solaire recouvrant tout ou partie d'une aire de stationnement. Elle est constituée d'une surface horizontale, oblique, de deux pans, ou en dôme formant toiture sur supports, recouverte de panneaux photovoltaïques.

Elle est considérée comme une construction.



PATRIMOINE BÂTI

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au Plan Local d'Urbanisme d'identifier, localiser et protéger des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Ces éléments possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

PIGNON

Mur extérieur réunissant les murs de façades.



RECU DES CONSTRUCTIONS

Le recul est la distance séparant une construction du domaine public. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

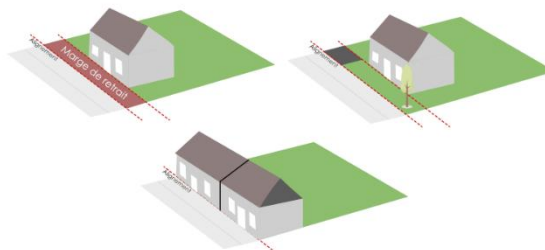
RÉSEAU D'ALIMENTATION EN ÉNERGIE et RÉSEAU DE COMMUNICATION

Le réseau de transport et de distribution achemine l'énergie (électricité, gaz, etc.) depuis les installations de production jusqu'aux sites de consommation.

Un réseau de communication peut être défini comme l'ensemble des ressources matériels et logiciels liées à la transmission et l'échange d'information entre différentes entités.

RETRAIT DES CONSTRUCTIONS

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade considérée (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

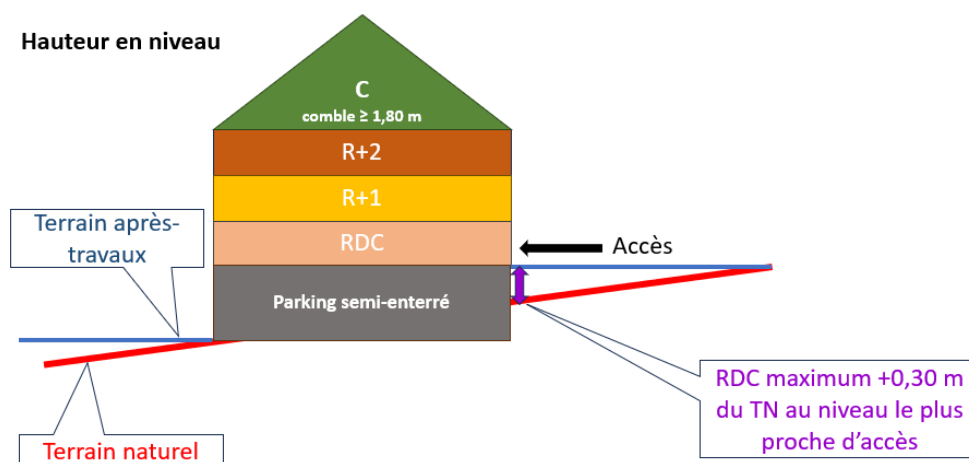


RÉHABILITATION

La réhabilitation d'une construction consiste à la remise aux normes du bâtiment existant.

REZ-DE-CHAUSSÉE

Un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction dont la côte altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans la limite de 0,30 mètres, à celle du sol naturel (en cas de terrain en pente, côte prise dans l'emprise de la construction au point le plus proche du niveau d'accès).



RUINE

Est considéré comme une ruine tout ou partie d'un bâtiment désaffecté dont il reste l'essentiel des murs porteurs, sans toiture, ni surfaces de plancher.

S

SAILLIE

Partie qui dépasse le plan vertical de la façade et qui se situe en surplomb de l'alignement.

SOUS-SOL

Partie d'une construction aménagée au-dessous du rez-de-chaussée, pouvant être enterrée partiellement ou totalement, utilisable pour des locaux divers (cave, buanderie par ex.).

STATIONNEMENT

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre entier le plus proche. Pour l'application de cette disposition, si le résultat est égal ou supérieur à 1,5, le nombre de places requis est 2. Si le résultat est inférieur ou égal à 1,49, le nombre de places est 1.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Dès lors que la destination ou sous-destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables aux « constructions ayant une autre destination ou sous-destination ».

PÉRIMÈTRES DE 500 MÈTRES AUTOUR DES GARES

Les normes de stationnement pour les constructions à destination d'habitation ou de bureau sont différentes selon que le terrain, en tout ou partie, sur lequel est implanté la construction est situé ou non dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare.

Certains espaces situés dans un rayon de 500 m autour d'une gare mais qui ne sont pas reliés directement à elle par une voie d'accès sont exclus du périmètre. Les normes de stationnement prévues dans les périmètres de 500 m autour d'une gare ne leur sont pas applicables.

Dès lors qu'un terrain est partiellement localisé dans le périmètre de 500 m, sont applicables les normes de stationnement fixées pour ce périmètre, peu importe que la partie du terrain concernée soit minoritaire.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, le nombre minimal de places de stationnement à réaliser dépend de la nature de l'opération envisagée.

Le nombre de places de l'opération doit garantir qu'aucun véhicule d'usager du bâtiment ne stationne sur la voie publique.

DIMENSIONS MINIMALES INDICATIVES DES PLACES DE STATIONNEMENT

Place de stationnement automobile :

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
Longueur :	5,00 m	5,50 m	5,00 m
Largeur :	2,50 m	2,50 m	2,50 m
Dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Place de stationnement des deux-roues motorisées

Largeur standard :	1,25 m
Longueur minimale :	2,30 m

SURFACE IMPERMÉABILISÉE

Est considérée comme surface imperméabilisée toute zone autre que les espaces verts aménagés et les espaces laissés en pleine terre où le ruissellement des eaux de pluie est prédominant et leur percolation très limitée. Il s'agit

des surfaces recouvertes d'un matériau imperméable comme le béton ou le bitume (route, parking, entrée de garage, aire de stockage, terrasse, etc.). Les eaux de pluies ne pénétrant pas dans le sol, celles-ci ruissellent et devront être soit traitées ailleurs sur la parcelle, soit être stockées et redirigées vers un réseau.

SURFACE PERMÉABLE

Les surfaces perméables ont la capacité d'infiltrer l'eau en surface. Elles peuvent aussi la stocker dans leur structure avant de la redistribuer progressivement vers la nappe ou vers des exutoires dédiés. Elles sont constituées d'une grande diversité de matériaux qui leur permet de s'adapter à différentes conditions d'implantation et différents usages, notamment le rôle de support pour la voirie (véhicules, piétons, cycles et personnes à mobilité réduite) ou le stationnement.

Une surface perméable n'est pas nécessairement un espace de pleine terre.

SURFACE DE PLANCHER (SDP)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètres.
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres.
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du Code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets.
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune.
- D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

T

TERRAIN NATUREL (TN)

Est considéré comme terrain naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de construction avant travaux d'adaptation liés à une autorisation d'urbanisme, même si la topographie du terrain a été modifiée avant cette date à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

TERRAIN D'ASSIETTE

La ou les parcelles sur lesquelles est ou sera édifiée une construction.

TOIT TERRASSE ou TOITURE-TERRASSE

Il s'agit d'un dispositif architectural à pente faible (inférieure à 3%) qui satisfait les fonctions de couverture à un bâtiment (étanchéité à l'eau et à l'air, isolation thermique) et de plancher-terrasse (rôle porteur, protection des usagers, isolation phonique). Elle peut être utilisée comme espace à vivre, ou être traitée en jardin ou seulement végétalisée.

Dans le présent règlement, les dalles de parking ne sont pas considérées comme des toitures-terrasses.

On distingue deux types de toitures-terrasses :

TOITURE-TERRASSE JARDIN

C'est la forme classique des toitures vertes. Ses caractéristiques sont les suivantes : fortes épaisseurs, fortes charges, entretien important. La végétation de type horticole, peut-être diversifiée et de grande hauteur.

TOITURE-TERRASSE VÉGÉTALISÉE

Il s'agit de terrasses (pente inférieure à 3%) ou toitures (pente supérieure ou égale à 3%) recevant un système de végétalisation légère demandant un faible entretien.

U V

UNITÉ FONCIÈRE

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE DE DESSERTE

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation des véhicules, qu'elles soient de statut public ou privé, et des voies piétonnes ou venelles de statut public ou privé.

La voie de desserte du terrain (privée ou publique), assure notamment la desserte automobile de celui-ci, elle lui est toujours extérieure.

PALETTE DES ESSENCES VEGETALES

1. CONSEILS POUR LES PRINCIPES DE PLANTATION, DIMENSIONNEMENTS ET INTERDISTANCES

Les palettes végétales devront majoritairement présenter des essences indigènes adaptées aux conditions du site. Les plantations seront recouvertes de paillage sur 7 cm minimum.

Les arbres seront plantés dans un sol en pleine terre, à une distance déterminée selon leurs croissances, pour éviter la taille (interface avec les façades) et préserver le caractère naturel des différents sujets.

Selon les développements, les arbres seront plantés dans des fosses adaptées :

- Fort développement : fosses de 13 m³ et 6 à 8 mètres d'interdistance entre les sujets.
- Moyen développement : fosses de 9 m³ et 4 à 6 mètres d'interdistance entre les sujets.
- Petit développement : fosses de 6 m³ et 2 à 4 mètres d'interdistance entre les sujets.

Les arbustes seront plantés dans un sol en pleine terre, sur une épaisseur de substrat de 50 cm minimum. Les arbustes disposés en haie ou en masse seront à dominantes locales et variées. Les haies auront un gabarit minimum de 2 mètres de large et accompagneront la majorité des linéaires des façades. Les haies monospécifiques sont proscrites. Elles assureront ainsi une diversité visuelle, floristique et faunistique.

Le pétitionnaire préférera des arbustes à graines et baies favorables aux oiseaux et à la petite faune, voire comestibles.

Les vivaces seront plantées dans un sol en pleine terre, ou sur une épaisseur de substrat de 30 cm minimum à raison de 4 à 7 plants par mètre carré.

Les prairies rustiques seront préférées aux engazonnements.

1. PALETTES DES ESSENCES VEGETALES PROPOSEES

On trouvera aux pages suivantes les palettes préconisées pour les arbres, arbustes et vivaces et graminées.

Palette préconisée pour les arbres



Quercus pubescens
Chêne pubescent



Quercus robur
Chêne pédonculé



Quercus cerris
Chêne chevelu



Acer monspessulanum
Érable de Montpellier



Acer campestre
Érable champêtre



Acer rubrum
Érable rouge



Tilia cordata
Tilleul



Salix alba
Saule blanc



Salix marsault
Salix caprea



Alnus glutinosa
Aulne glutineux



Ostrya carpinifolia
Charme houblon



Magnolia soulangeana



Prunus avium 'Plena'
Merisier



Prunus padus
Crisier à grappes



Liriodendron chinense
Tulipier de Chine



Sorbus aria
Alisier blanc



Sorbus domestica
Cormier



Malus perpetua 'Evereste'
Pommier d'ornement



Cornus mas
Cornouiller mâle

Palette préconisée pour les arbustes



Potentille arbustive
Potentilla fruticosa



Goyavier de Montevideo
Feijoa sellowiana



Rhamnus alaternus
Nerprun alaterné



Phillyrea angustifolia
Filaria angustifolia



Physocarpus opulifolia
Physocarbe



Cistus salvifolius
Ciste à feuilles de sauge



Cistus corbariensis
Ciste des corbières



Cistus skanbergii
Ciste de Grèce



Cornus sanguinea
Cornouiller sanguin



Cornus alba
Cornouiller blanc



Atriplex halimus
Pourpier de mer



Viburnum opulus
Viorne



Saule Griffé de loup
Salix gracilistyla



Loropetalum chinense
Loropetalum



Sarcococca confusa
Sarcococca



Arbutus unedo
Arbousier

Palette préconisée pour les vivaces et graminées



Achillea millefolium
Achillée millefeuille



Agastache 'Black Adder'
Agastache



Verbena bonariensis
Verveine de Buenos Aires



Salvia nemorosa
Sauge des bois



Salvia jamensis
Sauge arbustive



Pennisetum alopecuroides
Herbe aux écouvillons



Miscanthus sinensis
Roseau de Chine



Stipa tenuissima
Cheveux d'ange



Stipa gigantea
Stipe



Grande laïche
Carex pendula



Filipendula ulmaria
Reine-des-près



Lythrum salicaria
Salicaire



Salvia uliginosa
Sauge des marais



Gaura lindheimeri
Gaure blanc



Aloysia citrodora
Verveine citronnelle



Achillea 'Coronation Gold'
Achillée



Phlomis russelliana
Sauge de Jérusalem



Lysimachia vulgaris
Lysimaque commune



Foeniculum vulgare
Fenouil



Senecio cineraria
Cinénaire maritime



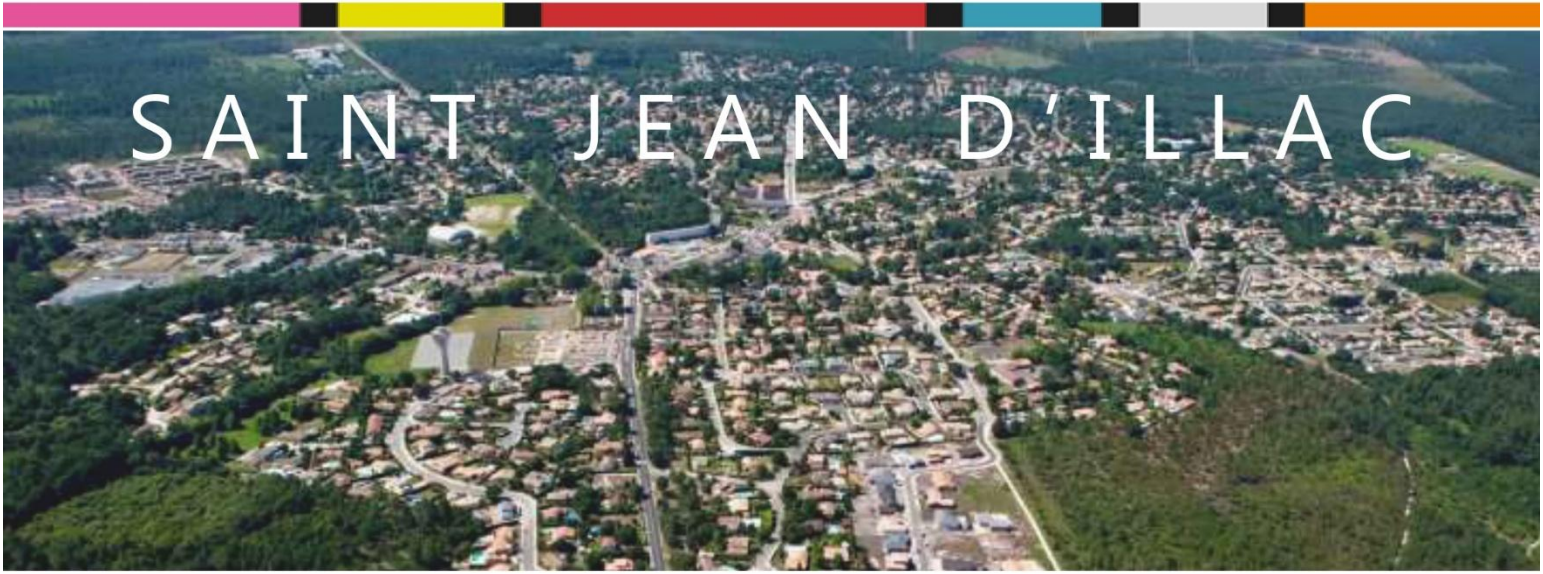
Centranthus ruber 'albus'
Valériane



Coquelourde
Lychnis coronaria



Knautia macedonica
Petite scabieuse de Macédoine

An aerial photograph of the town of Saint Jean d'Ilac, showing a dense residential area with many houses and trees, surrounded by green fields. A colorful horizontal bar is at the top of the image.

SAINT JEAN D'ILLAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°4.1.1 **règlement d'urbanisme** **annexe 1 : fiches patrimoine bâti**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en
date du 25 juin 2026
approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Maire

Édouard QUINTANO

INTRODUCTION

Un des objectifs mis en avant par la présente démarche d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Jean-d'illac est la préservation du patrimoine architectural et historique. La commune comporte en effet un patrimoine bâti représentatif de l'identité locale qu'il est important de préserver pour maintenir une diversité du paysage.

Au total, **22 constructions** font l'objet d'une identification et d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Elles sont listées dans la présente annexe et sont reportées sur le plan de zonage.

2. LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONSTRUCTIONS IDENTIFIEES ET PROTEGEES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L. 151-19 du code de l'urbanisme dispose que :

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

En application de l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme :

« Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir. »

En application de l'article R. 421-28 du code de l'urbanisme :

« Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

[...]

e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article. »

Pour résumer : tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de la construction identifiée et protégée au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sera précédé d'un permis de démolir.

Des prescriptions particulières figurant au sein du règlement des différentes zones ont été définies pour mettre en valeur les éléments contribuant à l'identité architecturale des bâtiments considérés (comme les façades, les toitures, les ferronneries et menuiseries, les extensions et annexes, les clôtures et haies et jardins de façade).

En outre, les constructions dites « d'intérêt majeur » feront chacune l'objet d'une fiche permettant de préciser leurs caractéristiques patrimoniales et contiendront des recommandations, notamment en cas d'extension et de travaux de rénovation.

3. METHODOLOGIE

L'identification des éléments bâtis au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme a été établie selon une méthode rigoureuse basée sur un important travail de terrain et l'établissement de plusieurs critères d'évaluation. Différents critères ont ainsi été retenus :

- L'ancienneté.
- L'appartenance à une typologie caractéristique de l'identité architecturale et urbaine
- La qualité des caractéristiques architecturales.
- Le bon état architectural.
- L'authenticité et conservation des caractéristiques architecturales originelles.
- Le rôle de l'édifice dans la structuration du paysage public.
- La référence à un personnage notable.

Le niveau d'intérêt d'un édifice est donc justifié par ces critères divers et variés, allant du rôle global de l'édifice dans la composition urbaine au détail architectural de la construction.

Fiche n° 1

Informations générales

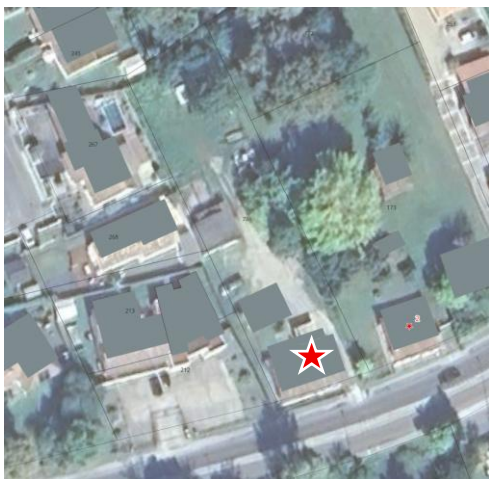
SITUATION

- Adresse : 586 Av. du Las
- Référence cadastrale : AB 78
- Zonage futur PLU : UB

DESCRIPTION

- Dénomination : **Immeuble LAGUNE** - Maison girondine
- Critère d'intérêt : patrimonial – Maison de style girondine
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies



Fiche n° 2

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 564 Av. du Las
- Référence cadastrale : AB 173
- Zonage futur PLU : UB

DESCRIPTION

- Dénomination : **Immeuble PELETAN** - Maison girondine
- Critère d'intérêt : patrimonial – Maison style girondine
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies



Fiche n° 3

Informations générales

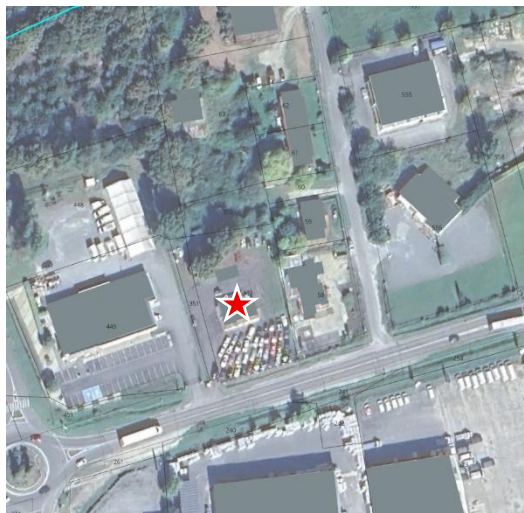
SITUATION

- Adresse : 2433 RD 106 (avenue de Bordeaux)
- Référence cadastrale : AS 349
- Zonage futur PLU : UX

DESCRIPTION

- Dénomination : Maison girondine
- Critère d'intérêt : patrimonial – Maison style girondine
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies



Fiche n° 4

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 217 All. du Paysan / 11 avenue des Pins
- Référence cadastrale : AM 98
- Zonage futur PLU : UC

DESCRIPTION

- Dénomination : Maison girondine
- Critère d'intérêt : patrimonial – Maison construite en pierre de taille (style girondine)
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies



Fiche n° 5

Informations générales

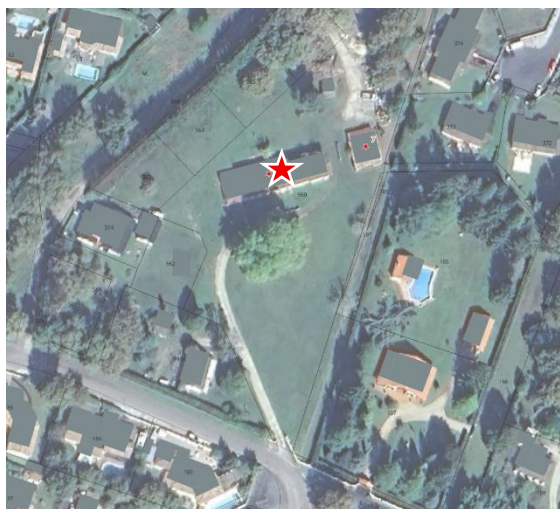
SITUATION

- Adresse : 231 Av. d'Arnaudot
- Référence cadastrale : AL 560
- Zonage futur PLU : UC

DESCRIPTION

- Dénomination : Maison (Ancien bâtiment agricole)
- Critère d'intérêt : bâti ancien agricole
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies



Fiche n° 6

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 231 Av. d'Arnaudot
- Référence cadastrale : AL 560
- Zonage futur PLU : UC

DESCRIPTION

- Dénomination : Bergerie
- Critère d'intérêt : patrimonial et culturel – ancienne bergerie
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies



Fiche n° 7

Informations générales

SITUATION

- Adresse : Av. du Las
- Référence cadastrale : Ak 227
- Zonage futur PLU : UC

DESCRIPTION

- Dénomination : Maison bourgeoise
- Critère d'intérêt : patrimonial – Maison de maître construite en pierre de taille (style girondine)
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies



Fiche n° 8

Informations générales

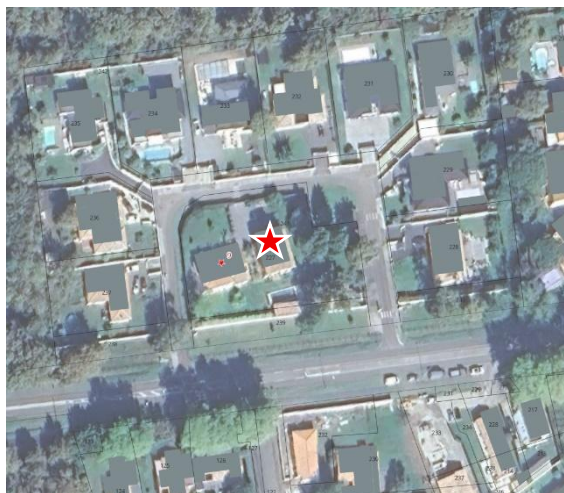
SITUATION

- Adresse : Av. du Las / 21 allées de la Grange
- Référence cadastrale : AK 227
- Zonage futur PLU : UC

DESCRIPTION

- Dénomination : Ancienne grange
- Critère d'intérêt : patrimonial et culturel
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies



Fiche n° 9

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 220 avenue de Pierroton
- Référence cadastrale : AC 272
- Zonage futur PLU : 1AU et NI

DESCRIPTION

- Dénomination : Ancienne grange
- Critère d'intérêt : patrimonial et culturel
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies



Fiche n° 10

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 220 avenue de Pierroton
- Référence cadastrale : AC 272
- Zonage futur PLU : 1AU et NI

DESCRIPTION

- Dénomination : Maison
- Critère d'intérêt : patrimonial et culturel
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies



Fiche n° 11

Informations générales

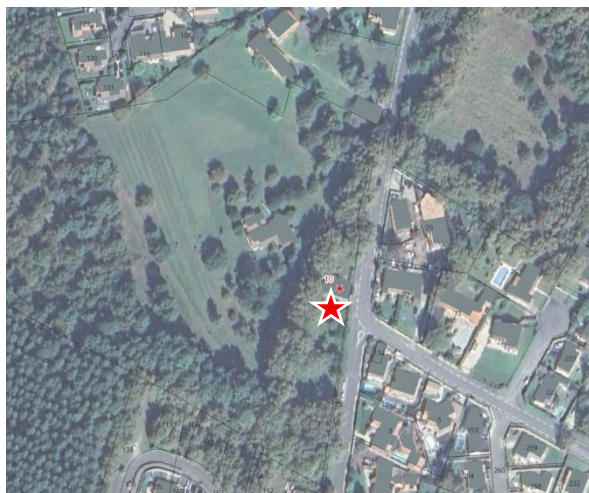
SITUATION

- Adresse : 206, allée des Bergeries
- Référence cadastrale : AI 7
- Zonage futur PLU : N

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : patrimonial et culturel – Ancienne grange
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies



Fiche n° 12

Informations générales

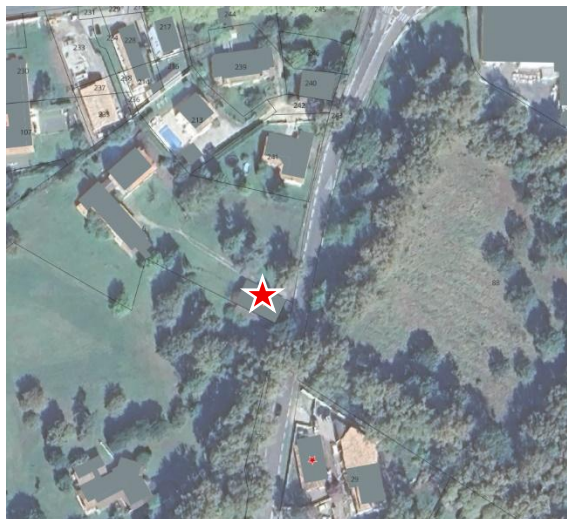
SITUATION

- Adresse : 144 All. des Bergeries
- Référence cadastrale : AI 6
- Zonage futur PLU : UC

DESCRIPTION

- Dénomination : Hangar
- Critère d'intérêt : patrimonial et culturel – hangar agricole
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies



Fiche n° 13

Informations générales

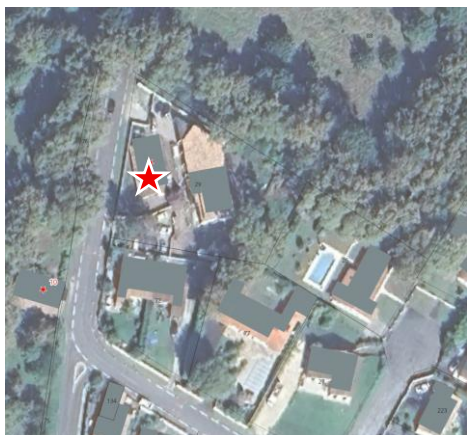
SITUATION

- Adresse : 217 All. des Bergeries
- Référence cadastrale : AI 29
- Zonage futur PLU : UC

DESCRIPTION

- Dénomination : Bergerie
- Critère d'intérêt : patrimonial et culturel – Ancienne bergerie
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies



Fiche n° 14

Informations générales

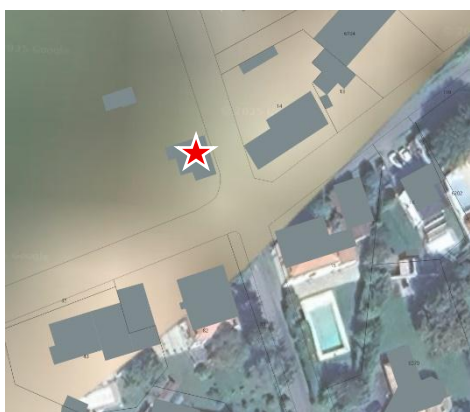
SITUATION

- Adresse : 122 All. de Maisonnieux
- Référence cadastrale : AZ 85
- Zonage futur PLU : UC

DESCRIPTION

- Dénomination : Maison de journalier
- Critère d'intérêt : patrimonial et culturel
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies



Fiche n° 15

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 333 All. de Saussets
- Référence cadastrale : AX 15
- Zonage futur PLU : UC

DESCRIPTION

- Dénomination : Maison de maitre
- Critère d'intérêt : patrimonial – Maison de maître
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies



Fiche n° 16

Informations générales

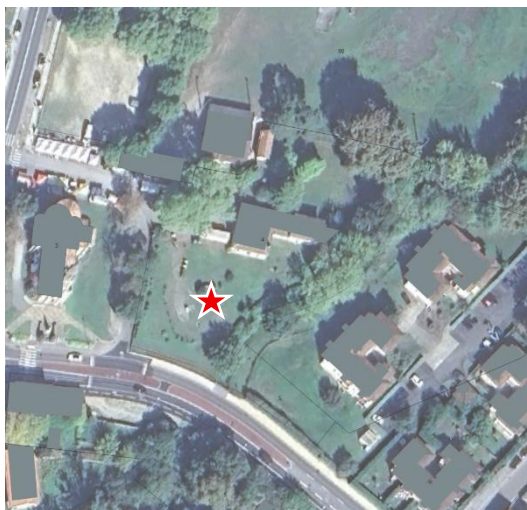
SITUATION

- Adresse : 1 Av. de Bordeaux
- Référence cadastrale : AP 4
- Zonage futur PLU : UE

DESCRIPTION

- Dénomination : Grotte
- Critère d'intérêt : patrimonial – Ornement religieux - Vestiges de la grotte située aux abords de l'église
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies



Fiche n° 17

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 146 Rue Dauphine
- Référence cadastrale : Domaine public
- Zonage futur PLU : UE

DESCRIPTION

- Dénomination : Calvaire
- Critère d'intérêt : patrimonial – Ornement de voirie ancien
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies



Fiche n° 18

Informations générales

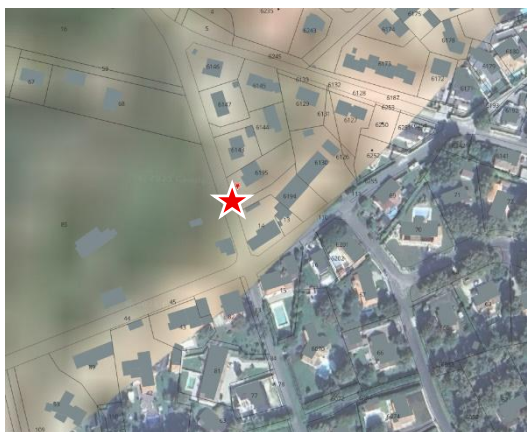
SITUATION

- Adresse : 408 All. de Saussets
- Référence cadastrale : AX 6195
- Zonage futur PLU : UC

DESCRIPTION

- Dénomination : Calvaire
- Critère d'intérêt : patrimonial – Ornement de voirie ancien
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies



Fiche n° 19

Informations générales

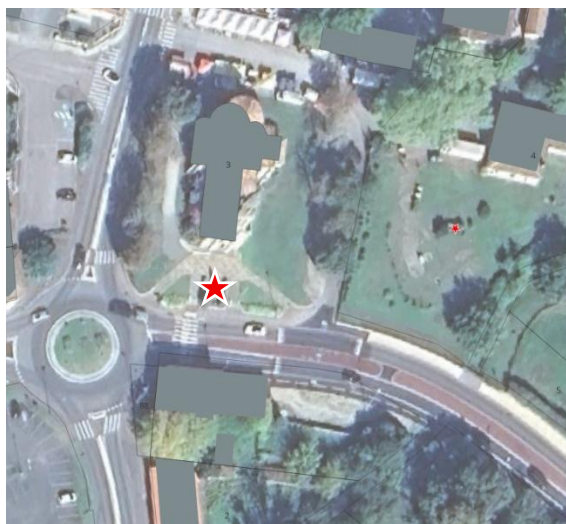
SITUATION

- Adresse : 1 Av. de Bordeaux
- Référence cadastrale : AP 3
- Zonage futur PLU : UE

DESCRIPTION

- Dénomination : Monument aux Morts
- Critère d'intérêt : patrimonial et historique – Monument élevé à la mémoire des combattants de la Première Guerre Mondiale.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies



Fiche n° 20

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 1 Av. de Bordeaux
- Référence cadastrale : AP 3
- Zonage futur PLU : UE

DESCRIPTION

- Dénomination : Eglise
- Critère d'intérêt : Église Saint-Jean-Baptiste, construite de 1856 à 1861. Elle est inscrite à l'Inventaire général du patrimoine culturel
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies



Fiches n° 21 et 22

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 154 RD 211
- Référence cadastrale : AP 1
- Zonage futur PLU : UE

DESCRIPTION

- Dénomination : Pilastres du cimetière
- Critère d'intérêt : patrimonial
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies



Fiche n° 23

Informations générales

SITUATION

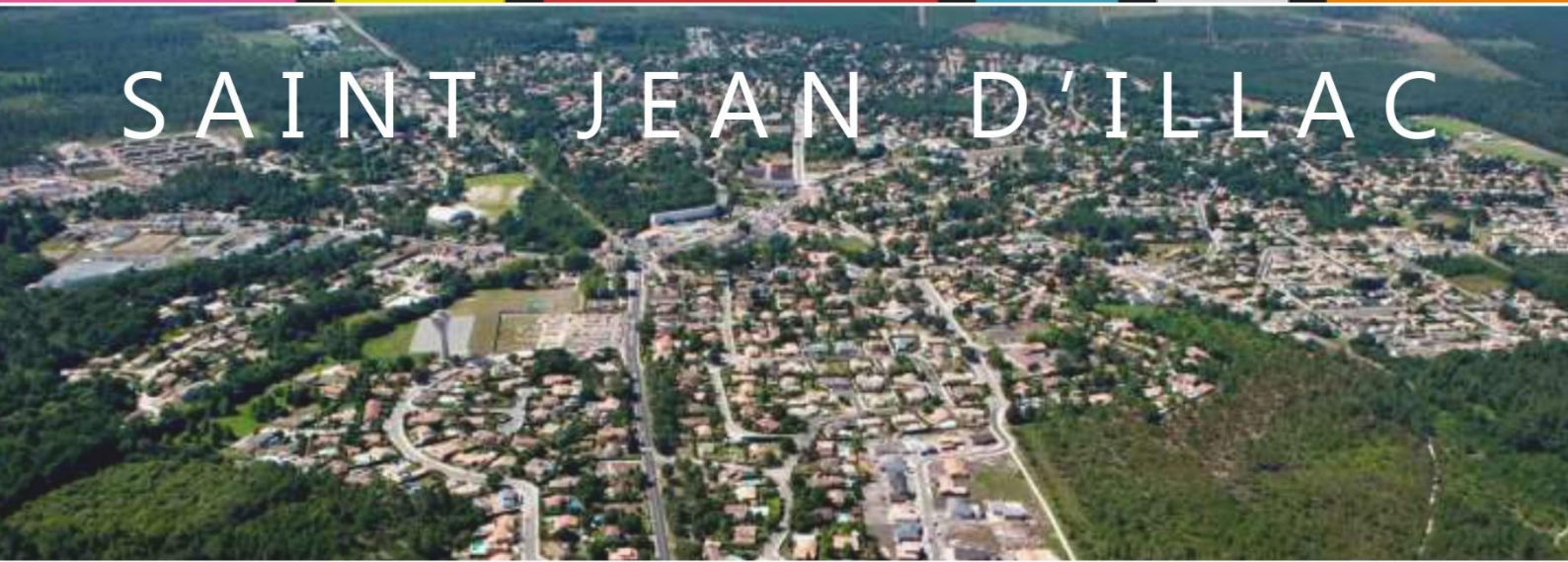
- Adresse : 157 Avenue de Boulac
- Référence cadastrale : AS 54
- Zonage futur PLU : N

DESCRIPTION

- Dénomination : Maison Bondon - Echoppe en pierre
- Critère d'intérêt : patrimonial
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies





SAINT JEAN D'ILLAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°4.1.2 règlement d'urbanisme annexe 1 : fiches patrimoine paysager

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en
date du 25 juin 2026
approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le Maire

Édouard QUINTANO

INTRODUCTION

La présente annexe au règlement d'urbanisme inventorie les espaces paysagers à protéger (EPP) ou espaces verts protégés (EVP) en application des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, assurent une protection des espaces présentant une sensibilité écologique particulière ou un intérêt paysager d'ordre culturel ou historique.

Ce classement définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation :

- Il est moins contraignant que l'EBC : il permet l'entretien paysager, et autorise les aménagements et installations légères ne remettant pas en cause le caractère boisé des espaces concernés. Il convient toutefois, de préciser dans le règlement écrit ce qui peut effectivement être admis pour faciliter l'instruction. Ainsi, certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont considérés comme partie intégrante de l'EVP s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).
- Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
- Il peut s'appliquer aux parcs et jardins que l'on souhaite protéger sans pour autant interdire leur aménagement dès lors que le caractère non bâti est préservé.

Deux types de prescriptions ont été identifiées, celles soumises à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme visant l'identification des éléments de paysage, pour des motifs d'ordre culturel ou historique et celles soumises à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

Pour rappel ces deux articles précisent que :

- **Article L.151-19 CU** : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »
- **Article L. 151-23** : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Au regard des enjeux identifiés, l'ensemble des prescriptions sont d'ordre écologique et sont donc soumises à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

La présente annexe « patrimoine paysager » au règlement d'urbanisme contient les éléments descriptifs permettant de localiser et d'identifier ces paysages, boisements, etc. protégés, ainsi que les prescriptions propres à chacun.

Le tableau suivant récapitule le nombre de fiche auxquelles s'applique chaque article au regard de leur nature (prescription surfaciques ou ponctuelles).

	Article L.151 – 23
Protections surfaciques	36
Protections linéaires	22
Protections ponctuelles	81

PROTECTIONS SURFACIQUES

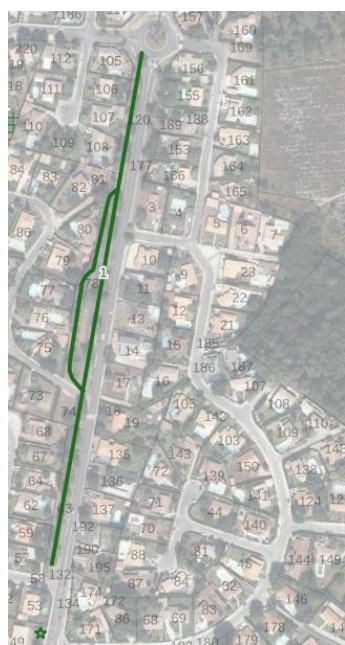
Numéro	Parcelles	Localisation	Emprise	Espèce	Intérêt
1	AT3 et AT4	Espace vert Badines à l'arrière du Tennis Club	1.63 ha	Chênes (Quercus)	Espace vert en cœur de bourg d'une qualité écologique majeure en raison de sujets matures support d'une biodiversité locale.
2	AT7	Espace vert devant le Tennis Club – Avenue de Bordeaux	0.31 ha	Chênes (Quercus)	Petit espace vert en continuité de celui situé à l'arrière du club de tennis qui permet de créer une continuité écologique entre les différents habitats.
3	AC133	Espace vert rue de Camarey	0.45 ha	Divers	Espace vert situé au bord de la RD211 en continuité de l'emprise de la ZAC et de la bande boisée à l'arrière du Tennis Club. Ainsi, les espaces verts 1 / 2 et 3 forment un poumon vert en cœur de bourg lieu d'accueil de la biodiversité.
4	AP8	Parc O.Sahnoun	0.097 ha	Platanes (Platanus x acerifolia)	Petit espace planté à proximité du skate parc qui permet de créer une rupture entre les espaces et réduire les nuisances sonores. Les sujets ayant une grande taille ils participent à la valeur paysagère du site.
5	AN11	Parc P. Guillem	0.18 ha	Pins maritimes (Pinus pinaster)	Petit espace vert accueillant un espace de loisir pour les enfants.
6	AB59 / AB57 / AB56 / AB 183	Espace public situé entre la Mairie et l'espace culturel Quérandeau	0.47 ha	Divers	Espace public situé à proximité de la Marie et de l'espace culturel qui participe au maillage vert du territoire. Sa proximité avec l'aire de jeu et la place de l'église participe au cadre paysager de la commune.
7	AB99	Espace vert Bleuets / Flamand	0.46 ha	Chênes (Quercus)	La localisation de cet espace vert au cœur du lotissement de Bergos en fait un atout majeur pour le cadre de vie des habitants de ce quartier central de la commune.
8	AL184 / AL185 / AL166 / AL165	En continuité de l'OAP Bergeries / Arnaudot	0.73 ha	Divers	Ces parcelles privées viennent créer une continuité verte depuis l'emplacement de l'OAP Bergeries / Arnaudot propice à la biodiversité
9	AK242	A l'Ouest de l'enveloppe urbaine à proximité des terrains de sport	2.33 ha	Divers	Large zone boisée située à proximité des terrains de sport à la sortie du bourg en direction de l'Ouest. Cette grande zone boisée participe au cadre de vie de la commune et créer une rupture dans

Numéro	Parcelles	Localisation	Emprise	Espèce	Intérêt
					l'urbanisation de l'enveloppe urbaine principale.
10	AI88	Parcelle correspondant à l'OAP Bergeries / Avenue du Las	1.1 ha	Chênes (Quercus)	Bordure boisée de chênes de taille et d'âge variés qui seront maintenu dans le cadre de l'OAP Bergeries / Avenue du Las.
11	AA149	Parc de Ribot	3.24 ha	Chênes (Quercus)	Le parc de Ribot par sa vaste emprise de plus de 3 hectares au cœur de l'enveloppe urbaine en fait un véritable poumon vert. Il est composé de sujets de taille et d'âge différents ce qui en fait un lieu d'accueil pour la biodiversité.
12	AC179	Espace vert Coulemelles / Crabey	0.07 ha	Chênes (Quercus)	Il s'agit d'un petit espace vert accessible aux habitants du lotissement. Il vient en continuité de plusieurs poches vertes situées à proximité.
13	AC170	Espace vert Rue des Coulemelles	0.4 ha	Divers	Espace vert accessible depuis la voirie qui vient créer une poche verte à l'arrière des jardins privés au cœur du lotissement.
14	AD107	Espace vert situé sur le domaine public rue des Cèpes	0.38 ha	Chênes (Quercus)	Espace vert situé sur le domaine public rue des Cèpes. Il est constitué de chênes relativement jeunes qui permettent de créer un lieu accueillant pour les riverains tout en étant un lieu de transit pour la biodiversité.
15	AD65	Espace vert impasse des Bolets	0.1 ha	Chênes (Quercus)	Petit groupement de chênes sur l'espace public au centre d'un lotissement.
16	AD136 / AD157	Espace vert allée du Bois Doré	0.19 ha	Chênes (Quercus) et Érables	Espace vert situé en bord de voirie au lieu-dit les jardins au Sud de l'enveloppe urbaine. Cet espace vient créer une poche verte au cœur du tissu urbain proche de la ceinture verte de la commune.
17	AD183	Bois rue du Pas de la Craste	0.23 ha	Chênes (Quercus)	Il s'agit d'un petit bois situé au nord de l'enveloppe urbaine, il renforce l'identité forestière de la commune.
18	AD87	Parcelle boisée située le long de la RD211	0.44 ha	Chênes (Quercus)	Cette petite zone boisée située le long de la RD211 permet de créer une rupture entre la voie de communication et les habitations situées de l'autre côté. Elle participe à réduire les nuisances tout en maintenant un cadre de vie agréable pour les riverains.
19	Multiples	Parcelles situées le long de La Jalle	2.2 ha	Divers	Cette protection de la ripisylve de la Jalle vient en complément d'un zonage (Naturel Protégé) pour affirmer l'intérêt écologique et paysager de ce milieu singulier à protéger face à l'urbanisation, aux pollutions ... la Jalle fait partie intégrante de l'identité Illacaise.

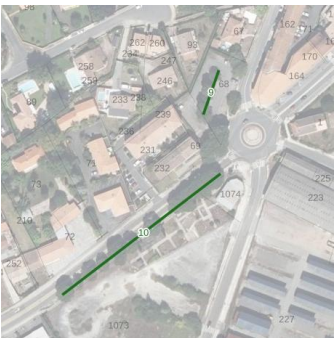
Numéro	Parcelles	Localisation	Emprise	Espèce	Intérêt
20	AT60 / AT83 / AT84 / AV1	Zone humide Joliot Curie	6.3 ha	Divers	Cette zone correspond aussi à la ripisylve d'une craste qui vient traverser une partie de l'enveloppe urbaine. L'objectif est de maintenir cet espace aux qualités environnementales reconnues.
21	AR11 / AR75 / AR71 / BC21	OAP Bragina	1.45 ha	Divers	L'intérêt écologique de la ripisylve de la craste étant important, la protection de cette zone est nécessaire dans le cadre de la réalisation de cette opération.
22	AN145	Avenue des Pins	0.23 ha	Pin maritime (Pinus pinaster)	Petite poche verte située au Nord de l'enveloppe urbaine au cœur d'une zone pavillonnaire.
23	AH91	357 Rue des Jonquilles	0.3 ha	Chênes (Quercus)	Petit bois au cœur de l'enveloppe urbaine créant ainsi une coupure verte.
24	Devant AE77	Espace vert central Avenue de Francillon	0.12 ha	Mimosa (Acacia dealbata)	Terre-plein central paysager participant au cadre de vie.
25	AX6158 / AX6094	Espace vert rue des Perdreaux	0.62 ha	Divers	Coulée verte entre la zone boisée située à proximité et l'enveloppe urbaine créant une porosité entre les espaces.
26	AX59 / AX6125	Espace vert des Grives	0.5 ha	Chênes (Quercus)	Petite poche verte située au cœur d'une zone pavillonnaire participant au maintien du cadre paysager.
27	AX6082	Petit bois rue des Loriots	0.11 ha	Divers	Ce petit bois participe à maintenir l'identité forestière de la commune.
28	AY14	Espace vert école Prévert	0.4 ha	Chênes (Quercus)	Espace public située à proximité de l'école Prévert.
29	AY164	Espace vert rue des Ajoncs	0.06 ha	Divers	Petit espace vert à destination des riverains composé d'un petit cheminement piéton.
30	AY48 / AY 49 / AY 11 / AY34 / AY2 / AY60	Craste du Preuil	0.8 ha	Divers	Ripisylve de la craste de Preuil à protéger en raison de ses intérêts écologiques.
31	BH1 / BH2	Zone naturelle à l'arrière de la zone d'activité Est	51.42 ha	Divers	Les études environnementales réalisées sur, le boisement situé entre les deux zones d'activités à l'Est de la commune ont révélé des zones à enjeux environnementaux notable à protéger. La protection vient ainsi protéger ces habitats.
32	AS151 / BK57	Espace boisé entre l'enveloppe urbaine et la zone d'activité	3.1 ha	Divers	Zone boisée aux enjeux écologiques remarquables.

Numéro	Parcelles	Localisation	Emprise	Espèce	Intérêt
33	BB2	Espace boisé au nord de l'enveloppe urbaine	0.34 ha	Divers	Zone boisée dans laquelle des éléments écologiques ont été repérés.
34	B3488	Au nord de l'enveloppe urbaine	1.7 ha	Divers	Zone boisée dans laquelle des éléments écologiques ont été repérés.
35	BB7 / BB8	Au nord de l'enveloppe urbaine	0.24 ha	Divers	Zone boisée dans laquelle des éléments écologiques ont été repérés.
36	D1210 / D1215 / D1217	Dans les zones agricoles au sud de la commune	3.6 ha	Divers	Zone agricole boisée où des éléments écologiques ont été observés.

PROTECTIONS LINAIRES

Numéro		Localisation	Intérêt
1		Parcelles : AN63 / AN74 / AN78 / AN 120 Au nord de l'enveloppe urbaine le long de l'Avenue de Martignas	Ensemble de différentes espèces (chênes, pins, magnolia ...) qui viennent créer une rupture entre le RD211 et le lotissement de Chambrère. Cette lisière arborée vient créer une perméabilité entre l'espace boisée au Nord et la zone urbaine favorable au déplacement de la faune locale.
2		Parcelles : AM 27 / AM28 / AM29 En bord de voirie devant le 581 Allée de Saussets	Cet alignement de platane vient créer une haie végétale et ainsi réduire les co-visibilité tout en participant un maillage arboré du quartier qui se trouve en lisière de boisement.
3		Parcelle : AM29 Parc du Courtiou	Lisière arborée composée de Leylandii, Liquidambar ... qui permet de créer une séparation naturelle entre l'espace public et la cour de l'école située à l'arrière.
4		Parcelle : AL370 Rue du Galip	Il s'agit d'un petit alignement de chênes située sur un espace vert du lotissement. Cet alignement permet de créer une discontinuité dans le bâti tout en étant un poumon vert au cœur de cet espace particulièrement minéralisé.

Numéro		Localisation	Intérêt
5		Parcelles : Le long de AL250 / AL251 Rue du Galip	Petit linéaire d'arbres fruitiers (Poirier) propice aux insectes et à la pollinisation d'autres espèces dans le secteur. De plus, cette bande plantée vient réduire les co-visibilité entre les deux côtés de la voie.
6		Parcelle : AP80 Place de l'église	Alignement de tilleuls le long de l'espace public en continuité des alignements de marronnier le long de l'église.
7		Parcelle : autour de la parcelle AP3 Autour de l'église sur sa place	Il s'agit de deux alignements architecturés autour de l'église qui viennent mettre en valeur l'édifice en le soulignant. Ces plantations viennent renforcer l'effet de place centrale du bourg. Les marronniers s'inscrivent dans l'environnement de l'église et participent à son intérêt patrimonial.
8		Parcelles : autour de la Jalle	La ripisylve de la Jalle représente un intérêt écologique et patrimonial fort qu'il est important de souligner et de protéger. En protégeant ses abords, on réduit les risques de nuisances et de destructions des habitats naturels présent.

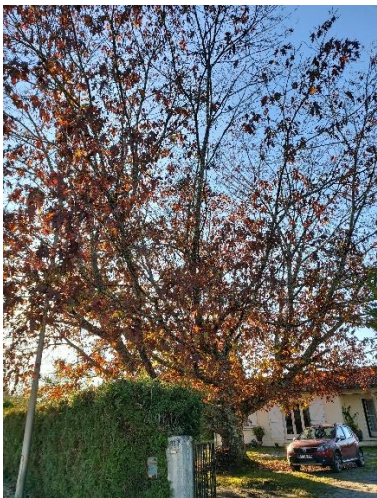
Numéro		Localisation	Intérêt
9		Parcelle : AB68	Petit alignement de chênes verts au centre d'un espace de stationnement. Ces quelques sujets viennent créer un espace paysager sur un espace destiné au stationnement.
10		Parcelle : AA1073 Alignement le long de la RD106	Petit alignement de pins parasol au bord de la route qui participe au cadre paysager.
11		Parcelle : AT07 Le long de la rue des Badines après le Tennis Club	Alignement structuré de chênes le long de la rue des Badines.
12		Parcelles : le long de AL45 / AI46	Sente piétonne arborée qui permet de traverser le lotissement. Cet alignement participe au cadre paysager du quartier tout en favorisant les modes de déplacements doux et la biodiversité.

Numéro		Localisation	Intérêt
13		Parcelle : Ak54 Rue Montesquieu à proximité des terrains de sport	Alignement de part et d'autre de la voirie de Liquidambar qui créer une coulée verte dans l'enveloppe urbaine. De plus, cela permet de réduire les nuisances visuelles des stationnements lors d'événements sportifs.
14		Parcelles : le long de Ai245 / Ai244 / Ai217 Le long de l'avenue du Las	Alignement de platane le long de l'Avenue du Las.
15		Parcelles : AE194 / AE162 Le long de la rue de Francillon	Alignement de différentes essences qui participe au cadre paysager du lotissement et créer une continuité écologique depuis le nord de l'enveloppe urbaine.
16		Parcelles : le long de AD41 / AD42	Petit espace vert constitué de plusieurs sujets en continuité du terre-plein arboré.
17		Parcelles : le long de AD80 / AD81 / AD82 / AD83 / AD84 / AD85	Alignement de plusieurs essences le long de la voirie en complément de l'espace vert central de grande taille. L'ensemble de toutes ces petites poches vertes et de ces alignements viennent renforcer le maillage écologique de l'enveloppe urbaine.

Numéro		Localisation	Intérêt
18		Parcelles : A1529 / A1530 / A863 Le long de la craste de Breil	Ripisylve de la craste de Breil dont l'intérêt écologique est important. Protéger les abords de la craste est nécessaire pour maintenir son intégrité et ainsi pérenniser les espèces floristique et faunistique des zones humides.
19		Parcelle : AW17 Allée du Saussets	Petit groupe de platane situé à proximité de la voie.
20		Parcelle : AX6245 Allée du Saussets	Alignement de chênes le long de la voie qui réduit les co-visibilités avec les activités présentes.
21		Parcelle : AY33 Craste de Preuil	La protection linéaire vient poursuivre la protection surfacique le long de la craste dont l'épaisseur se réduit. L'objectif est de maintenir le tracé de la craste au travers de cet alignement de chênes.

Numéro		Localisation	Intérêt
22		Parcelles : AY65 / AY186	Haie constituée de grands sujets qui viennent créer une rupture entre les habitations et le terrain de sport et ainsi, réduire les nuisances.

PROTECTIONS PONCTUELLES

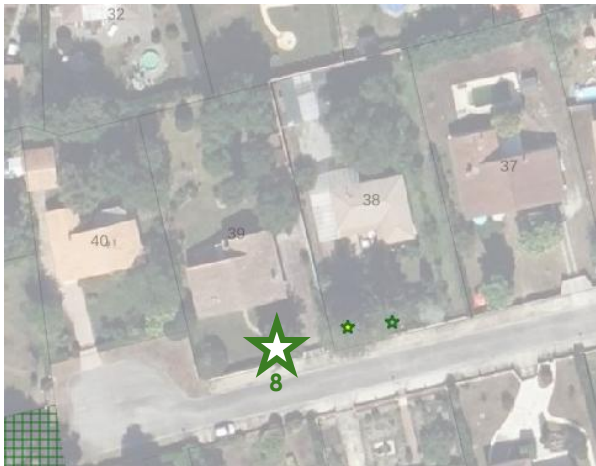
1		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 800 Avenue du Duc de Lorge Numéro de parcelle : AA1040 Type de localisation : Jardins		Essence : Chêne rouge Américain (Quercus rubra) Numéro sur le plan de zonage : 1 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

2		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 357 rue des Jonquilles Numéro de parcelle : AA1080 Type de localisation : Jardins		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 2 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architecturé ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☒ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

3		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 172 Impasse des Bleuets Numéro de parcelle : AB108 Type de localisation : Jardins		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 3 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

4		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 120 avenue du Las Numéro de parcelle : AB183 Type de localisation : Espace public / parvis		Essence : Pin Parasol (Pinus pinea) Numéro sur le plan de zonage : 4 et 5 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☒ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

5		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 66 Allée du Flamand Numéro de parcelle : AB38 Type de localisation : Jardins		Essence : Épicéa (Picea breweriana) Numéro sur le plan de zonage : 6 et 7 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ déperissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

6		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 92 Allée du Flamand Numéro de parcelle : AB39 Type de localisation : Jardins		Essence : Magnolia (Magnolia grandiflora) Numéro sur le plan de zonage : 8 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ déperissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

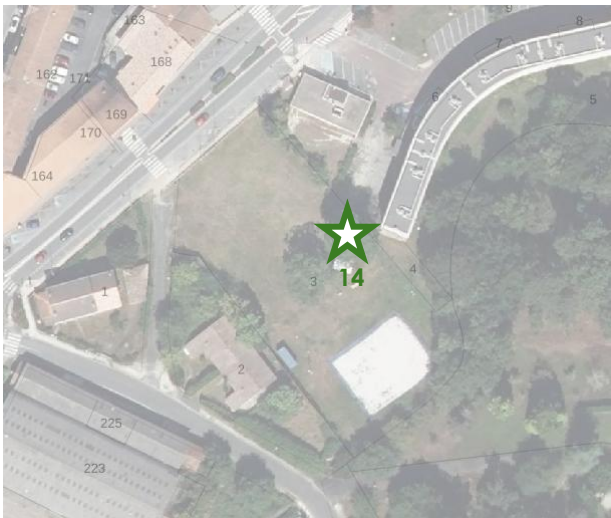
7		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 127 Allée du Flamand Numéro de parcelle : AB41 Type de localisation : Jardins		Essence : Cèdre (Cedrus libanii) Numéro sur le plan de zonage : 9 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

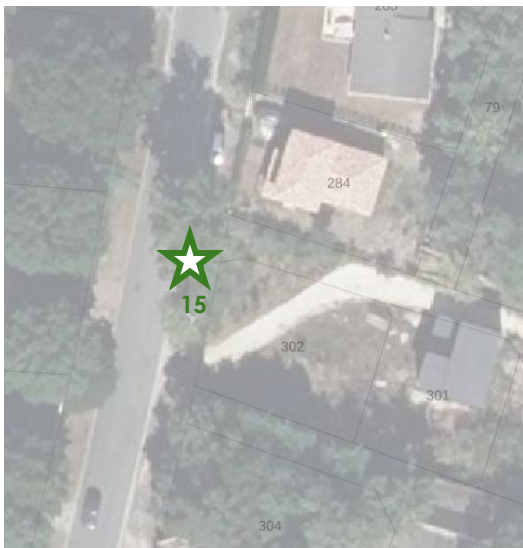
8		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 167 avenue des Chênes Numéro de parcelle : AB45 Type de localisation : Jardins		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 10 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☒ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☒ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☐ > 20 m

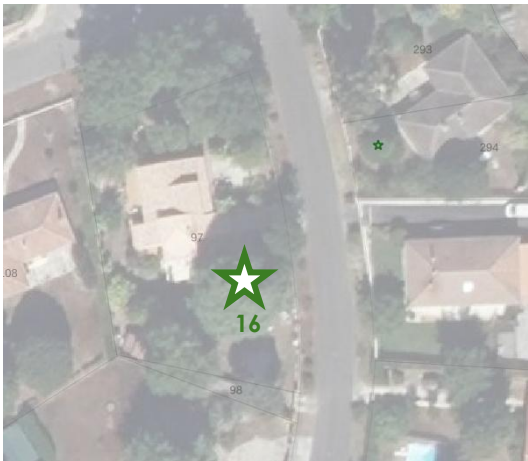
9		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 270 rue de la Peloue Numéro de parcelle : AB5 Type de localisation : Jardins		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 11 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architecturalé ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

10		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 736 Rue de Crabey Numéro de parcelle : Domaine public Type de localisation : Trottoir		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 12 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architecturalé ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

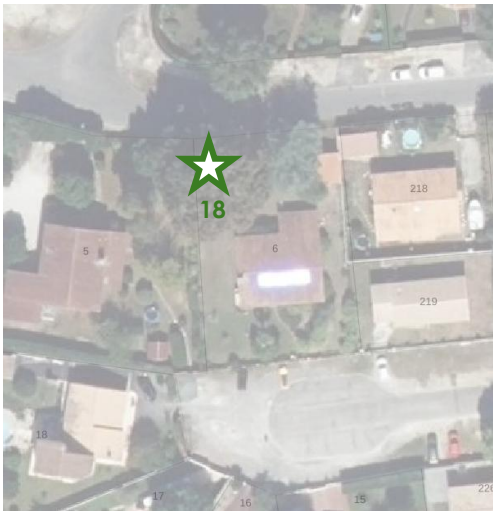
11	FICHE PONCTUELLE		
Informations générales			
Adresse : 15 Rue des Tamaris Numéro de parcelle : AC294 Type de localisation : Espace libre		Essence : Magnolia (Magnolia grandiflora) Numéro sur le plan de zonage : 13 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☒ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☒ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☐ > 20 m

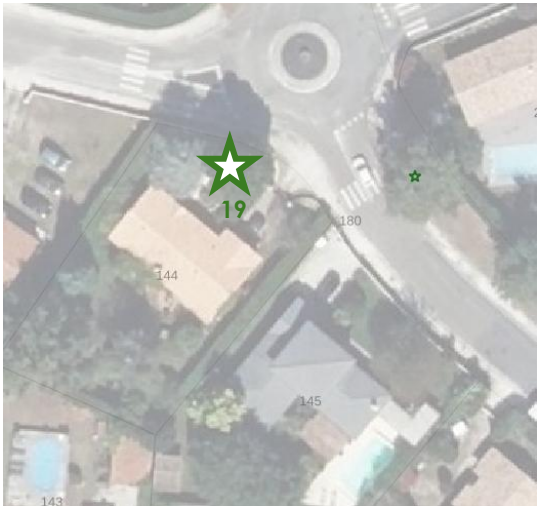
12		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 5640 Avenue du Las Numéro de parcelle : AC3 Type de localisation : Espace libre		Essence : Magnolia (Magnolia grandiflora) Numéro sur le plan de zonage : 14 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☒ 10 à 20 m ☐ > 20 m

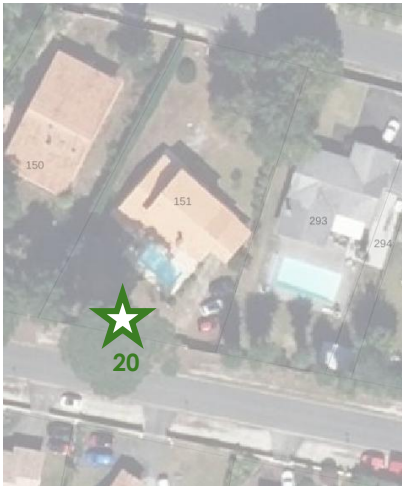
13		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 561 rue du Crabey Numéro de parcelle : Domaine public Type de localisation : Trottoir		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 15 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architecturalé ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☒ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

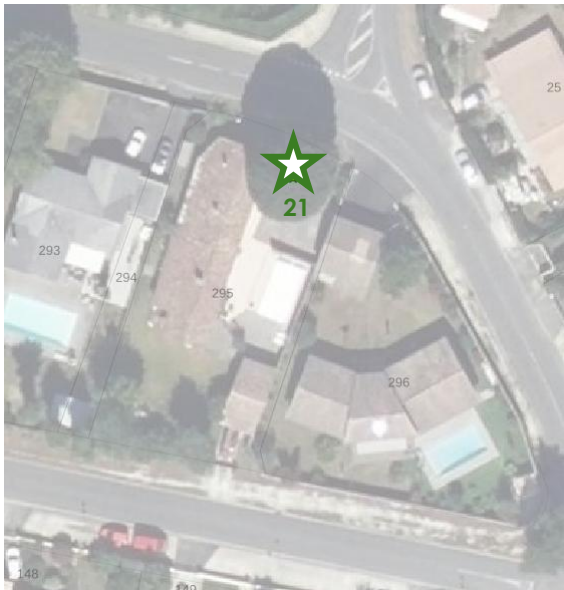
14		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 32 rue des Tamaris Numéro de parcelle : AC97 Type de localisation : Jardin		Essence : Cèdre bleu (Cedrus atlantica) Numéro sur le plan de zonage : 16 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☒ 10 à 20 m ☐ > 20 m

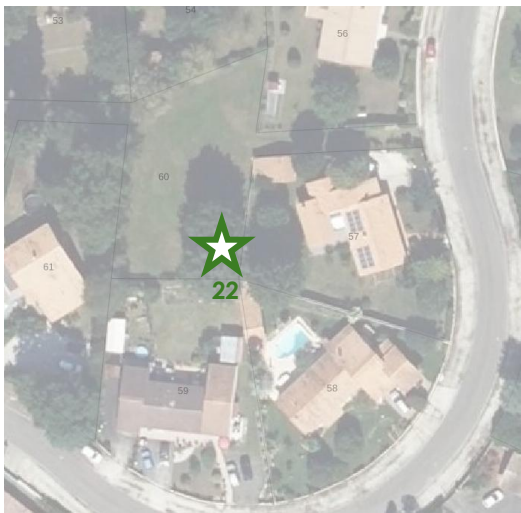
15		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 74 rue des Tamaris Numéro de parcelle : AC99 Type de localisation : Jardin		Essence : Cèdre bleu (Cedrus atlantica) Numéro sur le plan de zonage : 17 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

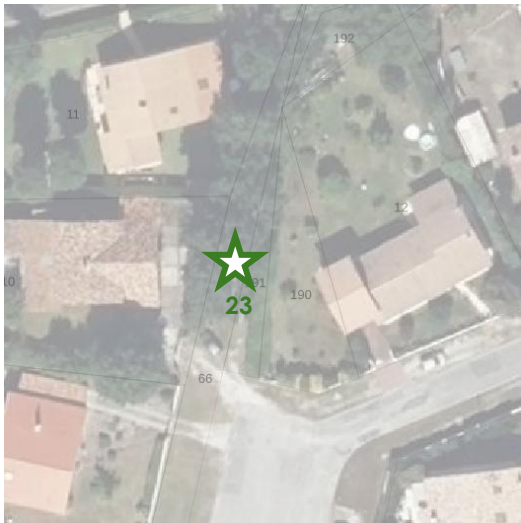
16		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 108 Impasse des Mousserons Numéro de parcelle : AD6 Type de localisation : Jardin		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 18 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architecturé ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

17		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 710 rue du Crabey Numéro de parcelle : AE144 Type de localisation : Jardin		Essence : Charme (Carpinus betulus) Numéro sur le plan de zonage : 19 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

18		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 435 Avenue de Francillon Numéro de parcelle : AE151 Type de localisation : Jardin		Essence : Pin Parasol (Pinus pinea) Numéro sur le plan de zonage : 20 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

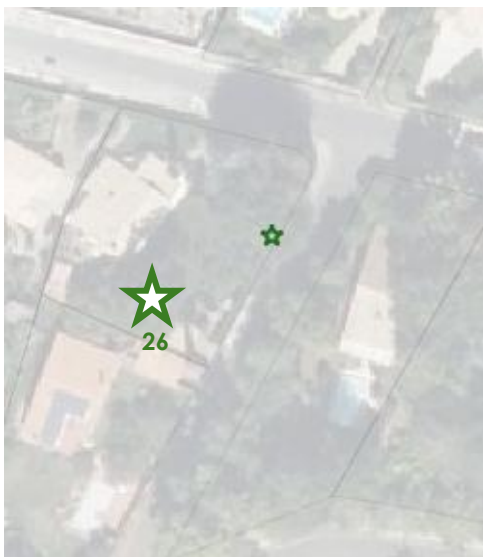
19		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 390 Avenue de Francillon Numéro de parcelle : AE295 Type de localisation : Jardin		Essence : Tilleul (<i>Tilia europaea</i>) Numéro sur le plan de zonage : 21 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architecturé ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☐ < 50 cm ☒ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

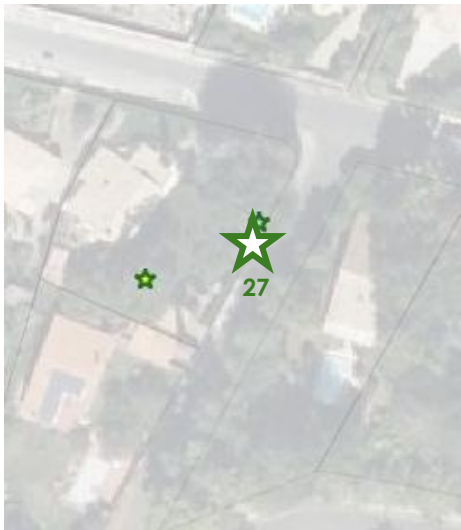
20		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : Allée des Écureuils Numéro de parcelle : AE60 Type de localisation : Jardin		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 22 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☐ < 50 cm ☒ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☒ 10 à 20 m ☐ > 20 m

21		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : Domaine public Numéro de parcelle : AE66 Type de localisation : Venelle piétonne		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 23 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architecturalé ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

22		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 1019 avenue du Duc de Lorge Numéro de parcelle : AE73 Type de localisation : Jardin		Essence : Chêne rouge (Quercus rubra) Numéro sur le plan de zonage : 24 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

23		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 959 avenue du Duc de Lorge Numéro de parcelle : AE81 Type de localisation : Jardin		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 25 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

24		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 190 rue des Girolles Numéro de parcelle : AE91 Type de localisation : Jardin		Essence : Magnolia (Magnolia grandiflora) Numéro sur le plan de zonage : 26 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

25		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 190 rue des Girolles Numéro de parcelle : AE91 Type de localisation : Jardin		Essence : Chêne feuille de sauge (phellos) Numéro sur le plan de zonage : 27 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

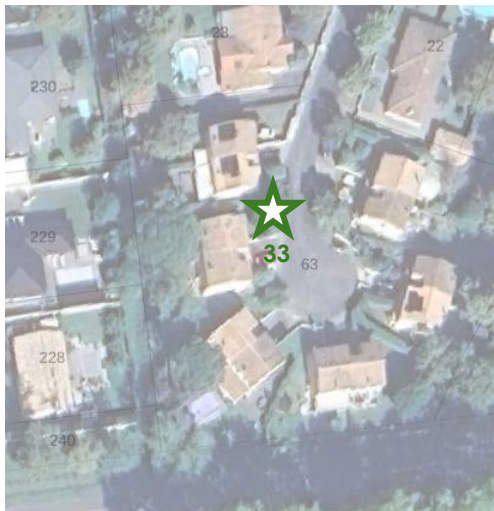
26		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 408 Rue des Chanterelles Numéro de parcelle : AH103 Type de localisation : Jardin		Essence : Chêne rouge (Quercus rubra) Numéro sur le plan de zonage : 18 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architecturalé ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

27		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 364 rue des Jonquilles Numéro de parcelle : AI20 Type de localisation : Jardin		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 29 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

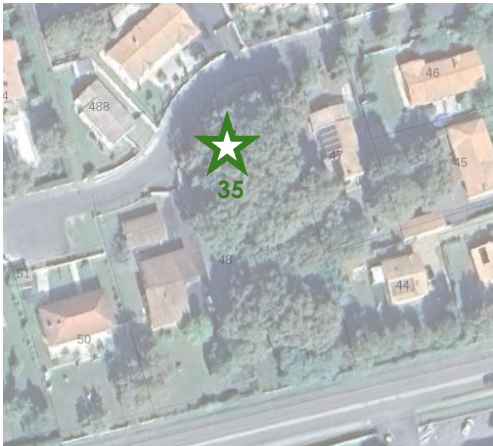
28		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 59 Impasse des Mouettes Numéro de parcelle : AI26 Type de localisation : Jardin		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 30 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architecturé ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

29		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 134 Allée des Bergeries Numéro de parcelle : AI6 Type de localisation : Jardin		Essence : Cèdre (Cedrus Atlantica) Numéro sur le plan de zonage : 31 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

30		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 25 Avenue de la clairière Saint-Jean Numéro de parcelle : AK194 Type de localisation : Jardin		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 32 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

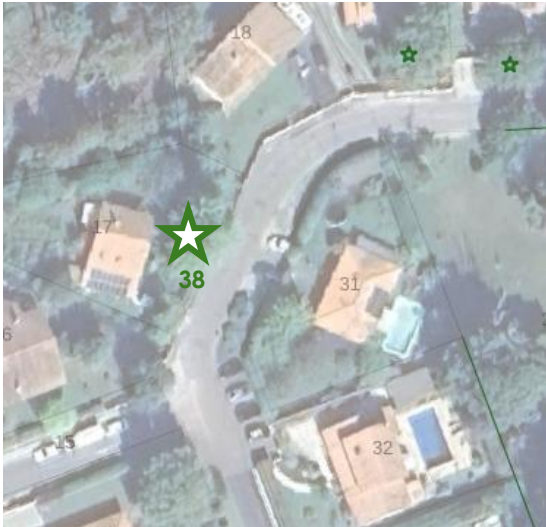
31	FICHE PONCTUELLE		
Informations générales			
Adresse : 70 Impasse François Mauriac Numéro de parcelle : AK63 Type de localisation : Jardin		Essence : Charme Pyramidal (Carpinus betulus) Numéro sur le plan de zonage : 33 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☐ < 5 m ☒ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☐ > 20 m

32		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 216 Avenue d'Arnaudot Numéro de parcelle : AL107 Type de localisation : Jardin		Essence : Sapin bleu (Abies) Numéro sur le plan de zonage : 34 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

33		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 114 Impasse des Alouettes Numéro de parcelle : AL48 Type de localisation : Jardin		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 35 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

34		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 246 Avenue d'Arnaudot Numéro de parcelle : AL560 Type de localisation : Jardin		Essence : Platane (Platanus x acerifolia) Numéro sur le plan de zonage : 36 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

35		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 291 Avenue du Bossut Numéro de parcelle : AL77 Type de localisation : Jardin		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 37 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architecturalé ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

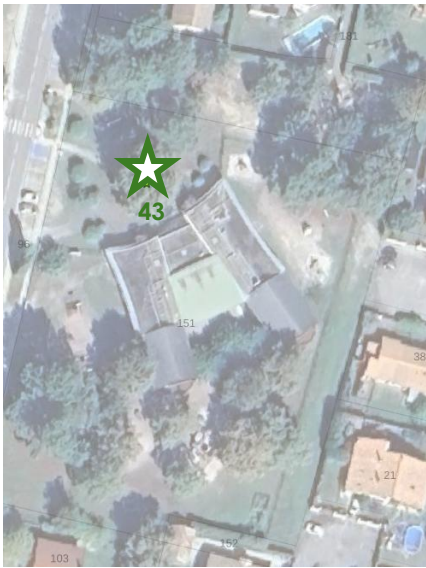
36		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 190 Rue du Courtiou Numéro de parcelle : AM17 Type de localisation : Jardin		Essence : Pin de l'Himalaya (Pinus Wallichiana) Numéro sur le plan de zonage : 38 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

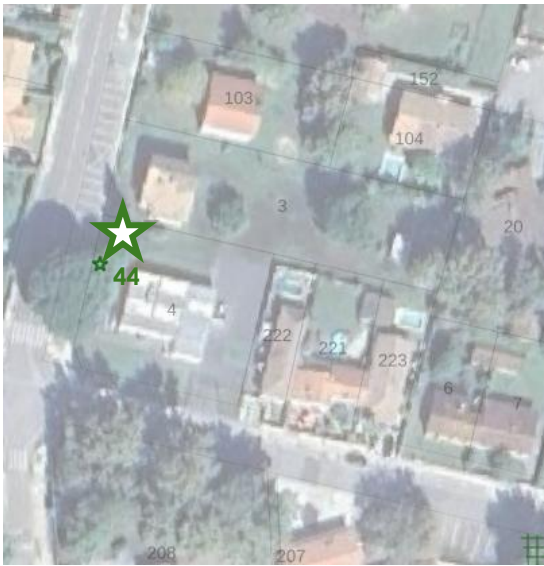
37		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 144 Rue du Courtiou Numéro de parcelle : AM19 Type de localisation : Jardin		Essence : Liquidambar (Orientalis) Numéro sur le plan de zonage : 39 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

38		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : Devant le 118 Rue du Courtiou Numéro de parcelle : Type de localisation : Espace public		Essence : Charme pyramidal (Carpinus betulus var pyran) Numéro sur le plan de zonage : 40 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☒ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☒ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☐ > 20 m

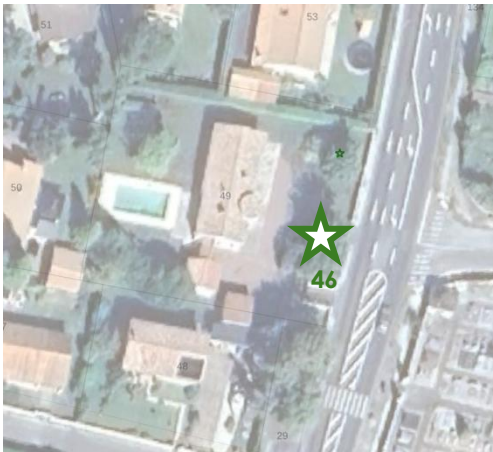
39		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : Devant le 118 Rue du Courtiou Numéro de parcelle : Type de localisation : Espace public		Essence : Marronnier (<i>Aesculus hippocastanum</i>) Numéro sur le plan de zonage : 41 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☒ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☒ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☐ > 20 m

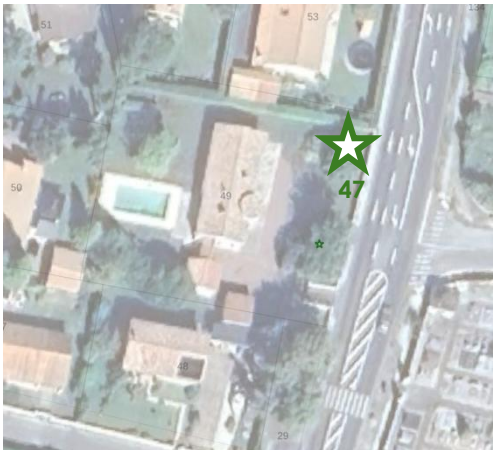
40		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 18 Allée du Paysan Numéro de parcelle : AN12 Type de localisation : Espace vert		Essence : Catalpa (Catalpa binanoïdes) Numéro sur le plan de zonage : 42 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☒ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☒ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☐ > 20 m

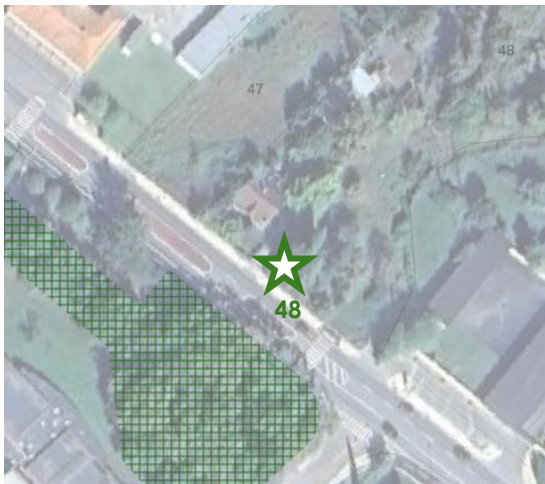
41		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 140 Avenue des pins Numéro de parcelle : AN151 Type de localisation : Cour d'école		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 43 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

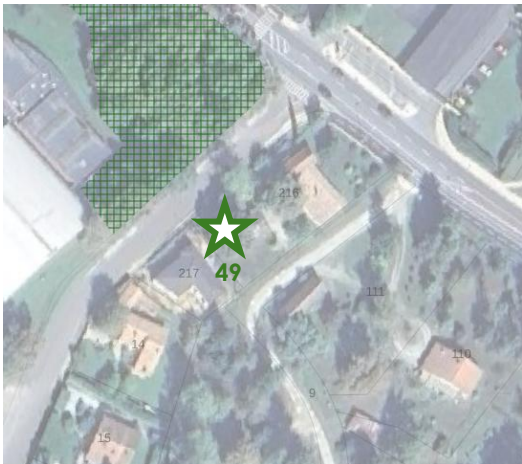
42		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 248 Allée du Paysan Numéro de parcelle : AN4 Type de localisation : Cour d'école		Essence : Épicéa (<i>Picea breweriana</i>) Numéro sur le plan de zonage : 44 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☐ < 50 cm ☒ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☒ 10 à 20 m ☐ > 20 m

43		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 248 Allée du Paysan Numéro de parcelle : AN4 Type de localisation : Jardin		Essence : Cerisier Numéro sur le plan de zonage : 45 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architecturé ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☒ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☒ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☐ > 20 m

44		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 267 Avenue de Martignas Numéro de parcelle : AN49 Type de localisation : Jardin		Essence : Magnolia (Magnolia grandiflora) Numéro sur le plan de zonage : 46 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

45		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 267 Avenue de Martignas Numéro de parcelle : AN49 Type de localisation : Jardin		Essence : Magnolia (Magnolia grandiflora) Numéro sur le plan de zonage : 47 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☒ 10 à 20 m ☐ > 20 m

46		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 269 Avenue de Bordeaux Numéro de parcelle : AP68 Type de localisation : Jardin		Essence : Conifère Numéro sur le plan de zonage : 48 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

47		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 342 Rue des Badines Numéro de parcelle : AT216 Type de localisation : Jardin		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 49 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

48		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 202 Rue des Badines Numéro de parcelle : AT22 Type de localisation : Jardin		Essence : Chêne vert (Quercus ilex) Numéro sur le plan de zonage : 50 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☒ 10 à 20 m ☐ > 20 m

49		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 1319 Allée de Saussets Numéro de parcelle : AW38 Type de localisation : Jardin		Essence : Cèdre (Cedrus libani) Numéro sur le plan de zonage : 51 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☐ < 50 cm ☒ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

50		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 1319 Allée de Saussets Numéro de parcelle : AW38 Type de localisation : Jardin		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 52 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architecturé ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☒ 10 à 20 m ☐ > 20 m

51		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 827 Allée de Saussets Numéro de parcelle : AW8 Type de localisation : Espace naturel		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 53 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☒ 10 à 20 m ☐ > 20 m

52		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 756 Allée de Saussets Numéro de parcelle : AW9 Type de localisation : Jardin		Essence : Cupressus (Cupressus leylandii) Numéro sur le plan de zonage : 54 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☐ < 50 cm ☒ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☐ < 5 m ☒ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☐ > 20 m

53		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 756 Allée de Saussets Numéro de parcelle : AW9 Type de localisation : Jardin		Essence : Cupressus (Cupressus leylandii) Numéro sur le plan de zonage : 55 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☒ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☒ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☐ > 20 m

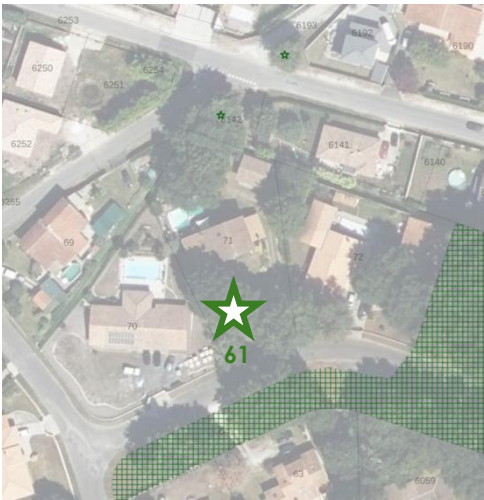
54		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 653 Allée de Saussets Numéro de parcelle : AW12 Type de localisation : Espace naturel		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 56 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☐ < 50 cm ☒ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☒ 10 à 20 m ☐ > 20 m

55		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 57 Allée de la Vignotte Numéro de parcelle : AW53 Type de localisation : Jardin		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 57 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☒ 10 à 20 m ☐ > 20 m

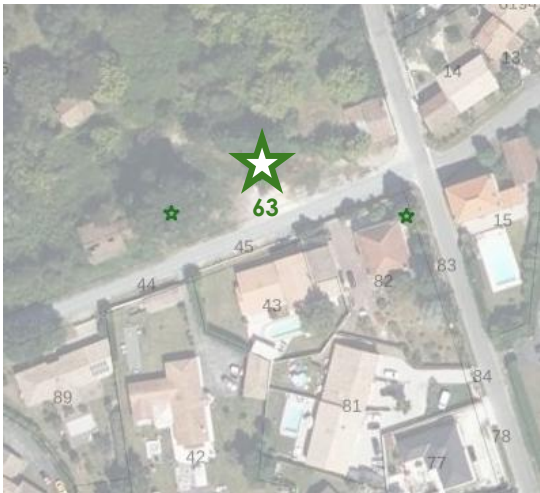
56		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 581 Allée de Saussets Numéro de parcelle : AW17 Type de localisation : Jardin		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 58 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☒ 10 à 20 m ☐ > 20 m

57		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : A proximité du 46 Allée des Maisonnieux Numéro de parcelle : AX6142 Type de localisation : Espace public		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 59 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☒ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☒ 10 à 20 m ☐ > 20 m

58		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : A proximité du 441 Allée des Gravettes Numéro de parcelle : AX6193 Type de localisation : Espace public		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 60 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☐ < 50 cm ☒ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☒ 10 à 20 m ☐ > 20 m

59		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 484 Rue des Grives Numéro de parcelle : AX71 Type de localisation : Jardin		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 61 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

60		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 317 Allée de Saussets Numéro de parcelle : AZ82 Type de localisation : Jardin		Essence : Sapin (Abies) Numéro sur le plan de zonage : 62 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☒ 10 à 20 m ☐ > 20 m

61		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 209 Allée de Maisonnieux Numéro de parcelle : AZ85 Type de localisation : Parcelle privée à l'abandon		Essence : Pin Parasol (Pinus pinea) Numéro sur le plan de zonage : 63 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☐ < 50 cm ☒ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☐ < 5 m ☒ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☐ > 20 m

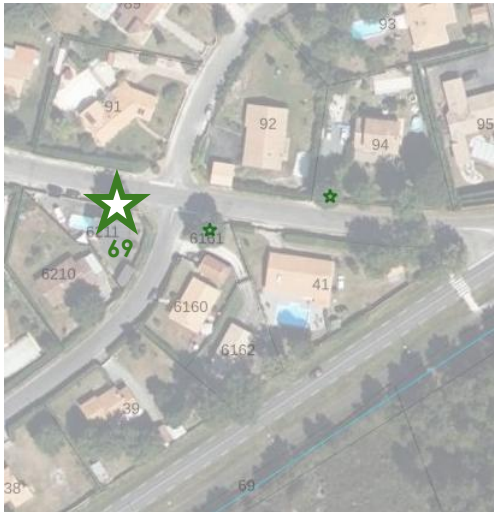
62		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 209 Allée de Maisonnieux Numéro de parcelle : AZ85 Type de localisation : Parcelle privée à l'abandon		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 64 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

63		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 303 Allée de Maisonnieux Numéro de parcelle : AZ52 Type de localisation : Jardin		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 65 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

64		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : En face du 420 Allée de Maisonnieux Numéro de parcelle : AZ10 Type de localisation : Espace naturel		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 66 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☒ 10 à 20 m ☐ > 20 m

65		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 420 Allée de Maisonnieux Numéro de parcelle : AZ11 Type de localisation : Jardin		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 67 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

66		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 310 Rue des Grives Numéro de parcelle : AX53 Type de localisation : Jardin		Essence : Pin parasol (Pinus pinea) Numéro sur le plan de zonage : 68 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☒ 10 à 20 m ☐ > 20 m

67		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : Devant le 105 Allée des Gravettes Numéro de parcelle : Devant le AX6211 Type de localisation : Espace public		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 69 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architecturé ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☒ 10 à 20 m ☐ > 20 m

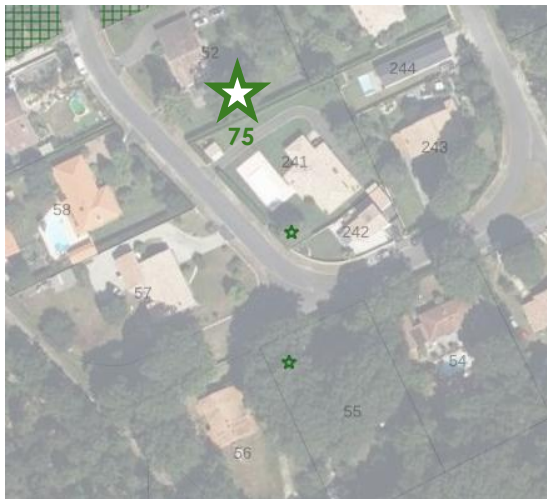
68		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 21 Rue des Grives Numéro de parcelle : AX6161 Type de localisation : Jardin		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 70 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☒ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☒ 10 à 20 m ☐ > 20 m

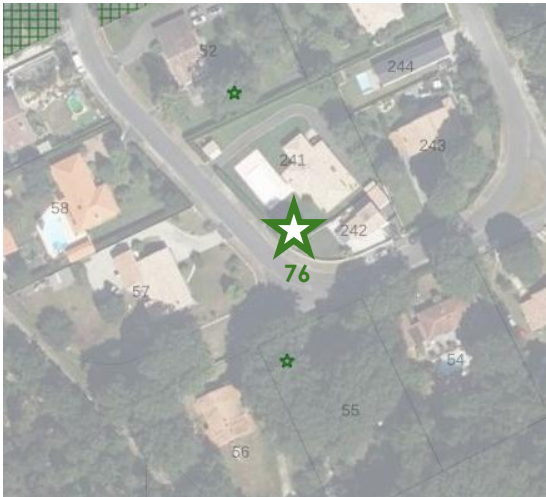
69		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 40 Allée des Gravettes Numéro de parcelle : AX94 Type de localisation : Jardin		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 71 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architecturé ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☒ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☒ 10 à 20 m ☐ > 20 m

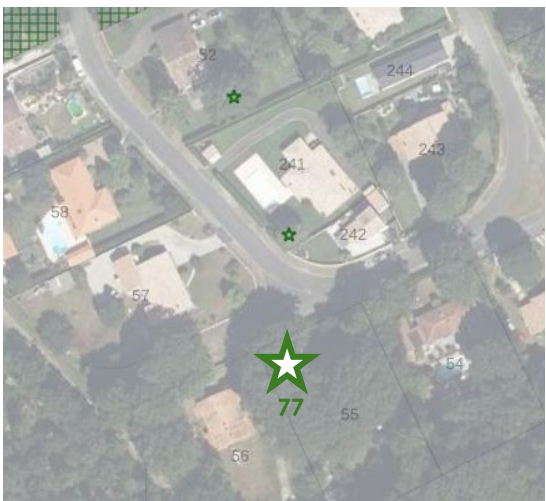
70		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 135 Avenue du Cap Ferret Numéro de parcelle : AY101 Type de localisation : Jardin		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 72 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

71	FICHE PONCTUELLE		
Informations générales			
Adresse : 183 Allée de Berganton Numéro de parcelle : AY145 Type de localisation : Espace public devant l'école		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 73 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	Etat général ☐ bon ☒ moyen ☐ dépérissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

72		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : Devant le 257 Allée de Berganton Numéro de parcelle : Devant la parcelle AY112 Type de localisation : Espace public		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 74 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architecturé ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☐ < 50 cm ☒ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☐ < 5 m ☒ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☐ > 20 m

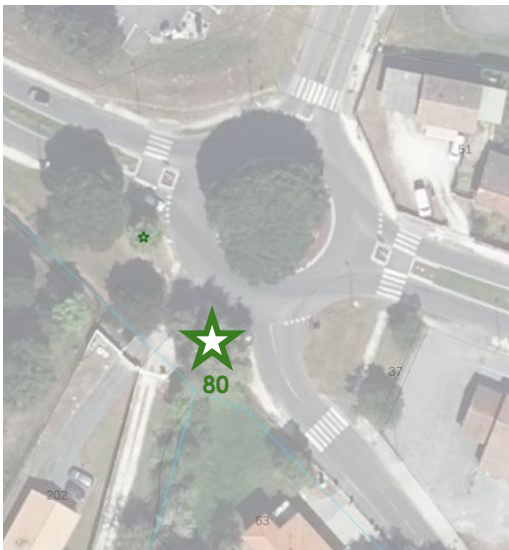
73		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 171 Allée des Primevères Numéro de parcelle : AY52 Type de localisation : Jardin		Essence : Chêne rouge (Quercus rubra) Numéro sur le plan de zonage : 75 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

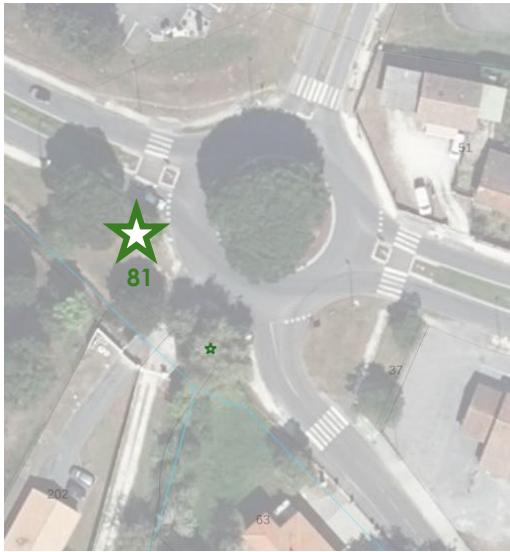
74		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 221 Allée des Primevères Numéro de parcelle : AY241 Type de localisation : Jardin		Essence : Pin sylvestre (Pinus sylvestris) Numéro sur le plan de zonage : 76 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

75		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 242 Allée des Primevères Numéro de parcelle : AY55 Type de localisation : Jardin		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 77 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m

76		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 187 Impasse Cantemerle Numéro de parcelle : Devant AH 33 / AH 34 et AH 35 Type de localisation : Espace public		Essence : Tilleul (<i>Tilia europæa</i>) Numéro sur le plan de zonage : 78 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☐ < 50 cm ☒ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☐ < 5 m ☒ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☐ > 20 m

77		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : 105 Impasse Cantemerle Numéro de parcelle : Devant AH 38 / AH 39 / AH40 Type de localisation : Espace public		Essence : Liquidambar (Liquidambar orientalis) Numéro sur le plan de zonage : 79 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type ☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	Etat général ☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m ☐ < 50 cm ☒ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	Hauteur estimée ☐ < 5 m ☒ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☐ > 20 m

78		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : Giratoire du Blayais Numéro de parcelle : devant AT63 Type de localisation : Espace public		Essence : Saule pleureur (Salix babylonica) Numéro sur le plan de zonage : 80 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☒ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☒ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☐ > 20 m

79		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : Giratoire du Blayais Numéro de parcelle : Devant AT112 Type de localisation : Espace public		Essence : Ginkgo biloba (Ginkgo biloba) Numéro sur le plan de zonage : 81 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☒ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☒ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☐ > 20 m

80		FICHE PONCTUELLE	
Informations générales			
Adresse : Terre-plein central rue des Badines Numéro de parcelle : Devant AT 100 Type de localisation : Espace public		Essence : Chêne (Quercus) Numéro sur le plan de zonage : 82 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m
Remarques			
Il s'agit d'un groupe d'arbres formant un petit îlot paysager sur l'espace public.			

81	FICHE PONCTUELLE		
Informations générales			
Adresse : Devant le 110 Rue des Fauvettes Numéro de parcelle : Devant AL 70 / AL 71 Type de localisation : Espace public		Essence : Chêne rouge d'Amérique (Quercus rubra) et Liquidambar (liquidambar orientalis) Numéro sur le plan de zonage : 83 Classement : Élément de paysage L.151-23 CU	
			
Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architectural ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☒ > 20 m
Remarques			
Il s'agit d'un groupe d'arbres formant un petit îlot paysager sur l'espace public d'un lotissement qui participe au cadre paysager.			