SAINT LOUBÈS

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Loubès

Pièce n°4.1.0

Règlement d'urbanisme

Livre 1 : Dispositions générales

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 3 juillet 2025

approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) La Maire,

Commune de SAINT-LOUBES

Emmanuelle Favre

UA64. PARIS | BOISSY URBANISTES & ASSOCIÉS

ETEN ENVIRONNEMENT

Sommaire

CHAPITRE 0 - MODALITÉS D'APPLICATION DES DISPOSITIONS réglementaires 5

Article 0.1 Champ d'application territorial 5
Article 0.2 Effets du règlement 5
Article 0.3 Composition des dispositions règlementaires 5
Article 0.4 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations et réglementations relatives à l'occupation des sols 6
0.4.1 Règlement National d'Urbanisme (RNU) 6
0.4.2 Autres législations 7
0.4.3 Prise en compte de périmètres réglementaires spécifiques 7
0.4.4 Articulation avec la Charte des recommandations architecturales et paysagères communale 7
Article 0.5 Division du territoire en zones 8
0.5.1 Zones Urbaines 8
0.5.2 Zones à urbaniser 8
0.5.3 Zones agricoles 8
0.5.4 Zones naturelles et forestières 9
0.5.5 Autres dispositions figurant sur la pièce graphique du règlement 9
Article 0.6 Application du règlement aux constructions existantes 9
Article 0.7 Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans 10
Article 0.8 Permis de démolir 10
Article 0.9 Les dispositions réglementaires visant à protéger le patrimoine bâti 10
Article 0.10 Le patrimoine paysager ou éléments de paysages à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique 10
Article 0.11 Édification des clôtures 10
Article 0.12 Adaptations mineures 10
Article 0.13 Dérogations 11
0.13.1 En application de l'article L. 152-4 du Code de l'urbanisme 11
0.13.2 En application de l'article L. 152-5 du Code de l'urbanisme 11
Article 0.14 Ouvrages du réseau public de transport d'électricité 11
0.14.1 Dispositions générales 11
0.14.2 Dispositions particulières 12
Article 0.15 Marges de recul sur routes départementales hors agglomération 12
Article 0.16 Accès sur routes départementales hors agglomération 12
Article 0.17 Isolement acoustique le long des infrastructures de transports terrestres bruyantes 13
Article 0.18 Obligations imposées par le périmètre de protection de 500 mètres de rayon la chapelle Saint-Loup, inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques 13
Article 0.19 La prévention des risques 14
Article 0.20 Protection des sites archéologiques 14
Article 0.21 Protection des végétaux 15

CHAPITRE 1 -DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS 17

Article 1.1 Destinations des constructions 17
Article 1.2 Mixité dans l'habitat 19

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 21
Article 2.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées 21
2.1.1 Dispositions générales 21
2.1.1 Autres retraits 25
Article 2.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 25
2.2.1 Retrait par rapport aux limites séparatives 25
2.2.2 Autres retraits 28
2.2.3 Dérogations 28
Article 2.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 29
2.3.1 Distance entre deux constructions et modalités de calcul 29
Article 2.4 Emprise au sol des constructions 30
2.4.1 Modalités de calcul 30
2.4.2 Coefficient d'emprise au sol (CES) 31
Article 2.5 Hauteur des constructions 31
2.5.1 Hauteur 31
2.5.2 Hauteur en niveaux 32

CHAPITRE 3 - QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE 35
Article 3.1 Traitement des espaces libres 35
3.1.1 Maintien des éléments naturels et paysagers 35
3.1.2 Les espaces de pleine terre 36
3.1.3 Les espaces végétalisés 36
3.1.4 L'interdiction d'introduction d'espèces exotiques envahissantes au sein de la commune. 37
Article 3.2 Préservation de la qualité du cadre de vie et dispositions graphiques 37
3.2.1 Espaces boisés classés (EBC) 37
3.2.2 Arbre identifié 37
3.2.3 Les espaces verts protégés (E.V.P.) 38

CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 39
Article 4.1 Dispositions générales 39
4.1.1 Normes pour les constructions existantes a la date d'approbation du PLU 39
4.1.2 Normes pour les constructions nouvelles 40
4.1.3 Bio climatisme et énergies renouvelables 41
Article 4.2 Dispositions applicables à la protection du patrimoine bâti identifié 42

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT 43
Article 5.1 Dispositions générales 43
5.1.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés 43
5.1.2 Normes de stationnement pour les vélos 47

CHAPITRE 6 – DESSERTE PAR LES EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX 51
Article 6.1 Desserte par les voies publiques ou privées 51
6.1.1 Accès 51
6.1.2 Voie de desserte 52
6.1.3 Espaces de desserte interne 53
Article 6.2 Réseaux 53
6.2.1 Eau potable 53
6.2.2 Défense extérieure contre l'incendie 54

6.2.3 Assainissement 54
6.2.4 Eaux pluviales 55
6.2.5 Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques) 56
Article 6.3 Collecte et tri des déchets 57
6.3.1 Locaux poubelles 57
6.3.2 Collecte et tri 57

CHAPITRE 0 - MODALITÉS D'APPLICATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

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 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 0.1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

Article 0.2 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 0.3 COMPOSITION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Les dispositions réglementaires du PLU sont composées de plusieurs pièces :

- Le règlement écrit (dispositions générales, règlement de zones et lexique),
- Le règlement graphique est composé par les plans de zonage.

La présente partie – dispositions générales – du règlement du PLU comporte les dispositions réglementaires écrites applicables à la totalité du territoire couvert par le PLU, à toutes les zones, leurs secteurs et leurs sous-secteurs. Ces définitions et dispositions sont présentées au sein des chapitres correspondant à leur utilisation principale. Elles s'appliquent toutefois à l'ensemble des règles écrites et graphiques du PLU.

Elle s'applique, cumulativement avec les dispositions réglementaires prévues pour chacune des zones délimitées au plan de zonage et qui sont fixées dans le règlement des zones. Toutefois, des règles spécifiques fixées dans la partie règlement des zones peuvent se substituer à celles prévues en partie dispositions générales, dès lors qu'elles sont de même nature.

Il en est de même pour les orientations d'aménagement et de programmation.

Article 0.4 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

0.4.1 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. Elles ne concernent uniquement qu'une faible superficie au contact de l'autoroute A 10 à l'Ouest de la commune :

Article L111-6

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 L111-7

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 L111-8

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.

0.4.2 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) « vallée de la Dordogne - secteur de Bourg à Izon » approuvé le 9 mai 2005 et annexé au présent PLU (règlement et plan de délimitation des zones).
- L'arrêté préfectoral du 2 juin 2016, annexé 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**.

0.4.3 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 :

- *PERIMETRE DE PREEMPTION URBAIN ET PERIMETRE DE PREEMPTION URBAIN RENFORCE*

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.

0.4.4 Articulation avec la Charte des recommandations architecturales et paysagères communale

Parallèlement à l'élaboration du PLU, la Commune a mis en place une Charte des recommandations architecturale et paysagère pour guider les professionnels de l'aménagement et du bâtiment ainsi que les particuliers dans leurs projets d'aménagement, de construction ou de rénovation.

Cette charte est un document qui n'est ni réglementaire, ni opposable, mais vient expliciter et illustrer les dispositions arrêtées dans le règlement du PLU. Il s'agit d'un guide pratique donnant les recommandations nécessaires avant tout projet déposé au service urbanisme.

Article 0.5 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.

0.5.1 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 UA.
- La zone UB (secteur UBa et secteur UBb).
- La zone UC.
- La zone UD + le secteur UDi.
- La zone UE + le secteur UEi.
- La zone UY + les secteurs UYa et UYi.

0.5.2 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 existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone 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 existants à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme 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 (secteur 1AUa et secteur 1AUb).
- La zone 1AUY (secteur 1AUYa et secteur 1AUYb).
- La zone 2AU.

0.5.3 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 de 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.

Elle est dotée d'un secteur Ai.

0.5.4 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.*

La **zone N** est la zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du présent règlement.

Elle est dotée de quatre secteurs : Ni, Ne, Nei et Nhi.

0.5.5 Autres dispositions figurant sur la pièce graphique du règlement

Le plan de zonage fait aussi apparaître :

- Les terrains identifiés 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'alignement. 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, sur autorisation préalable dûment acceptée et sous réserve de replantation.
- Les terrains classés comme **Espaces Verts à Protéger**, en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- 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 sociale[1] 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 P.L.U., mettre en demeure le bénéficiaire de la réservation d'acquérir le terrain.
- 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.

Article 0.6 APPLICATION DU REGLEMENT AUX CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée 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 1er juin 2016)

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.

Article 0.7 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 du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI).

Article 0.8 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.

Article 0.9 Les dispositions reglementaires visant a proteger le patrimoine bati

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 a fait l'objet d'un repérage sur le document graphique du règlement (plan de zonage).

Des prescriptions particulières figurant à l'article 4.2 du présent livre « dispositions applicables à la protection du patrimoine bâti identifie » 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.

Article 0.10 Le patrimoine paysager ou elements de paysages a proteger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou ecologique

Les 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, assurent 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.).

Article 0.11 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.

Article 0.12 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 0.13 DEROGATIONS

0.13.1 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.

0.13.2 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 0.14 OUVRAGES DU RESEAU PUBLIC DE TRANSPORT D'ELECTRICITE

0.14.1 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).

0.14.2 Dispositions particulières

A) 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.

B) 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 0.15 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 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 2.1 « implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées » des présentes Dispositions Générales.

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 0.16 Acces sur routes departementales hors agglomeration

Les prescriptions suivantes relatives à la création ou à l'aménagement d'accès sur routes départementales sont à intégrer par la commune au sein du règlement (dispositions générales).

Les nouveaux accès sur les RD 115, RD 242 et RD 242E1 classées en 1ère et 2ème catégorie, sont interdits hors agglomération.

Hors agglomération, dans les zones déjà bâties ou classées en zone urbaine au PLU de la commune, une étude spécifique sera engagée afin d'examiner dans quelle condition l'accès peut éventuellement être autorisé le long des RD 115, RD 242 et RD 242E1, de 1ère et 2ème catégorie sous réserve que cela ne conduise pas à étendre l'urbanisation linéaire existante.

Les nouveaux accès sur les RD 115E4 et RD 115E5, classées en 4ème catégorie, pourront être refusés si les conditions de sécurité et de visibilité ne sont pas satisfaisantes hors agglomération.

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 0.17 Isolement 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 isolements acoustiques à respecter lors de la construction d'un bâtiment.

Doivent être classées toutes les routes dont le trafic est supérieur à 5 000 véhicules par jour, qu'il s'agisse d'une route nationale, départementale ou communale. Il en est de même pour les voies ferrées.

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 0.18 Obligations imposees par le perimetre de protection de 500 metres de rayon la chapelle Saint-Loup, inscrite a l'inventaire supplementaire des Monuments Historiques

A Saint-Loubès, la chapelle Saint-Loup est inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques depuis le 7 octobre 1992 et à ce titre, bénéficie d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon.

La loi du 25 février 1943 instaure l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits.

Ce périmètre des 500 mètres constitue une servitude d'utilité publique qui s'impose aux documents d'urbanisme. Dans ce périmètre, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) émet un avis sur les dossiers de travaux afin de préserver les qualités de l'écrin du monument historique.

A l'intérieur du rayon de 500 mètres, il existe une notion de « covisibilité » entre les travaux et le monument historique. Cette covisibilité est à l'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France. La covisibilité s'apprécie à l'œil nu, depuis le monument, depuis les travaux, ou depuis un point quelconque de l'espace public (A l'intérieur ou à l'extérieur du rayon de 500 m) où le monument et les travaux sont visibles ensemble.

La loi « relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine » (LCAP) de juillet 2016 a clarifiée la notion en créant la servitude « d'abord » : si le projet est covisible avec le monument, il est situé au sein de la servitude « d'abord ». Dans ce cas, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est un « accord » et doit être obligatoirement repris par l'autorité compétente (souvent le maire de la commune). Si la covisibilité n'est pas constatée, le projet est « hors servitude » et l'Architecte des Bâtiments de France formule des recommandations que l'autorité compétente est libre de reprendre à son compte ou non.

Article 0.19 La prevention des risques

Le PLU doit poursuivre l'objectif de prévention des risques en application de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme (*« la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature »*). Cette exigence trouve sa traduction au sein des différentes pièces du PLU.

D'autre part, l'article R.151-31 du même Code de l'urbanisme dispose que :

> *Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :*
>
> *[...]*
>
> *2° Les secteurs où les nécessités [...] de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.*

Aussi, le PLU permet de passer de la notion d'aléa (événement menaçant d'occurrence pouvant engendrer des dommages) à celle de règle opposable aux tiers (contrainte juridique sur les projets de construction pour leur éviter des accidents).

Si le PLU a l'obligation d'intégrer dans son règlement écrit et graphique les dispositions d'un Plan de Prévention des Risques (naturels ou technologiques) qui s'impose à lui en tant que servitude d'utilité publique, il a aussi l'obligation de comporter toutes les règles d'urbanisme liées à la prévention des risques connus sur la commune en dehors de ceux pris en charge par un PPR.

Sur la commune de Saint-Loubès, en dehors du risque inondation géré par un PPR, les autres risques connus sont le risque de remontées de nappes et de débordement le long des émissaires et le risque retrait et gonflement des argiles. Des dispositions ont donc été adoptées dans le présent règlement pour que les nouveaux projets de constructions prennent toutes les dispositions adéquates face à ces risques.

Pour plus de précision, voir les informations élaborées par le BRGM, accessibles sur le site Internet Géorisques (http://www.georisques.gouv.fr).

Article 0.20 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.

L'arrêté préfectoral n° AZ.07.33.18 du 3 janvier 2008 a inventorié **11 zones archéologiques** à prendre en compte sur le territoire de la commune de Saint-Loubès en application de l'article L. 522-5 du Code du

Patrimoine et de l'article 5 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

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 0.21 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.

CHAPITRE 1 -DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS ET USAGE DES SOLS

Article 1.1 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 2016[1] sont les suivantes.

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016[1] (R. 151-29)
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole**	Constructions destinées au logement : - du matériel - des animaux - des récoltes
	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
	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.

[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[1] (R. 151-29)
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
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie**	Constructions destinées à : - l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire - l'activité industrielle du secteur secondaire - les 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.
	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.

- *CONSTRUCTION A DESTINATION AGRICOLE*

La destination d'exploitation agricole d'une construction est déterminée au regard de la définition de l'activité agricole figurant à l'article L.311-1 du code rural et de toutes activités nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

- *TRAVAUX SUR UNE CONSTRUCTION EXISTANTE*

Pour une construction existante devenue non conforme au règlement prévu par le PLU, les travaux peuvent être autorisés à condition que :

- Soit ils sont sans effet sur la règle méconnue.
- Soit ils ont pour effet de rendre la construction plus conforme à la règle méconnue.

- *CHANGEMENT DE DESTINATION*

Le changement de destination d'une construction porte sur les changements entre les cinq destinations et non entre les sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme et visées ci-avant.

Dans les zones A et N, les constructions ou parties de construction susceptibles de changer de destination sont identifiées aux plans de zonage.

Article 1.2 MIXITE DANS L'HABITAT

Le règlement du PLU met en œuvre deux dispositions spécifiques prévues par le code de l'urbanisme visant à favoriser la réalisation de programmes d'habitation (logements ou hébergements) : les secteurs de mixité sociale (articles L. 151-15 et R. 151-38-3° du code de l'urbanisme).

Les secteurs de mixité sociale couvrent toutes les zones urbaines mixtes (UA, UB, UC) ainsi que les zones 1AU *(OAP « Jean Videau », « la Gare », « Modery », « les Bryons », « Peyregrave et Soupetard »).*

Dans ces secteurs, en cas de réalisation d'un programme d'habitations (dans une ou plusieurs constructions) supérieur à un des seuils définis dans le tableau du règlement de la zone, un pourcentage minimum du nombre de logements ou d'hébergements créés par ce programme doit être financé par l'État par des prêts aidés et les textes applicables en la matière.

Ces dispositions s'appliquent, à toute opération de réalisation de logements ou d'hébergements, qu'il s'agisse d'opération d'aménagement de construction(s) nouvelle(s), de travaux d'extension et/ou de changements de destination affectant une construction existante, ou de création, sans changement de destination au sein d'une construction, d'un nombre de logements ou d'hébergements supérieur à un des seuils définis au 1.4 du règlement de zones ci-après.

Dans le cas d'un changement de destination d'une construction existante vers une destination d'habitation, les dispositions s'appliquent à l'ensemble du projet.

Dans le cas d'une extension, la règle ne s'applique qu'au nombre de logements ou hébergements créés à l'occasion de la réalisation du projet.

Dans le cas de création de logements ou d'hébergements dans une construction existante à destination d'habitation, sans changement de destination, les dispositions s'appliquent déduction faite des logements ou hébergements existants à la date d'approbation du PLU.

CHAPITRE 2 - MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

MORPHOLOGIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, complétant les dispositions de 2.1.1 de chacune des zones

Article 2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les dispositions de la section 2.1 s'appliquent aux constructions implantées, le long des voies et emprises constituant un alignement telle qu'elle est définie au paragraphe 2.1.2. **Ces dispositions sont uniquement applicables aux constructions de premier rang.**

2.1.1 Dispositions générales

- *CONSTRUCTIONS DE PREMIER RANG*

Les constructions de premier rang, par rapport à l'alignement, sont celles qui sont implantées :

- Soit sur cette limite.
- Soit en recul par rapport à cette limite, à la condition qu'aucune construction principale ne puisse s'interposer entre elle et l'alignement.

- *CONSTRUCTIONS DE SECOND RANG*

Les constructions de second rang sont celles qui sont implantées à l'arrière d'une construction de premier rang située sur le même terrain, et qui ne lui sont pas contiguës.

Ne sont admis en second rang que les annexes de moins de 40 m².

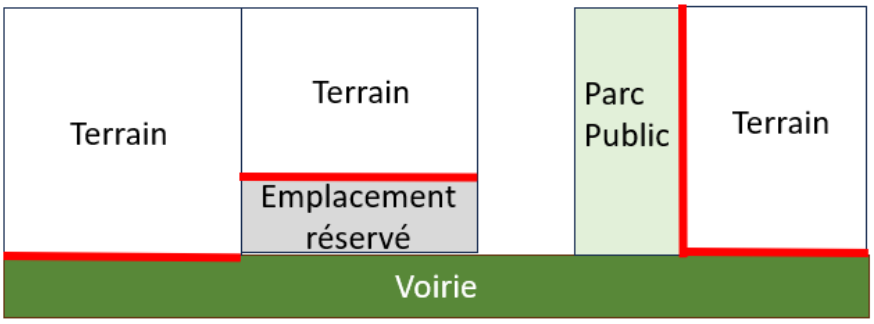
- *ALIGNEMENT*

Constituent un alignement :

- La limite entre la propriété privée et le domaine public routier, au sens de l'article L.111-1 du code de la voirie routière, existant à la date d'approbation du PLU.
- La limite d'un emplacement réservé figurant au plan de zonage, destiné à la création d'une voie, d'une place ou d'un élargissement de voie.
- La limite d'une future emprise (voie, place, allée) destinée à la circulation générale (automobile, cycliste, et/ou piétonne) prévue soit dans une orientation d'aménagement et de programmation, soit par un tracé de voie figurant aux plans de zonage.
- La limite d'une future voie ou place prévue dans le cadre d'une opération d'aménagement.

  La limite d'un parc public ou jardin public.
- La limite d'emprise d'une voie privée.

ALIGNEMENT



Alignement :

Toutefois, ne constituent pas un alignement :

- Un chemin ou une sente à vocation principale piétonne d'une emprise inférieure à 4 mètres.
- Un espace de desserte interne à un terrain.
- Un chemin rural.
- Les pistes cyclables.
- Les emprises des voies ferrées.

IMPLANTATION A L'ALIGNEMENT

Une construction est considérée comme implantée à l'alignement dès lors que le nu général de la façade est situé sur une des limites visées ci-dessus.

Ce principe ne fait pas obstacle à la réalisation de reculs ponctuels du nu général de la façade de la construction, en implantation ou en élévation.

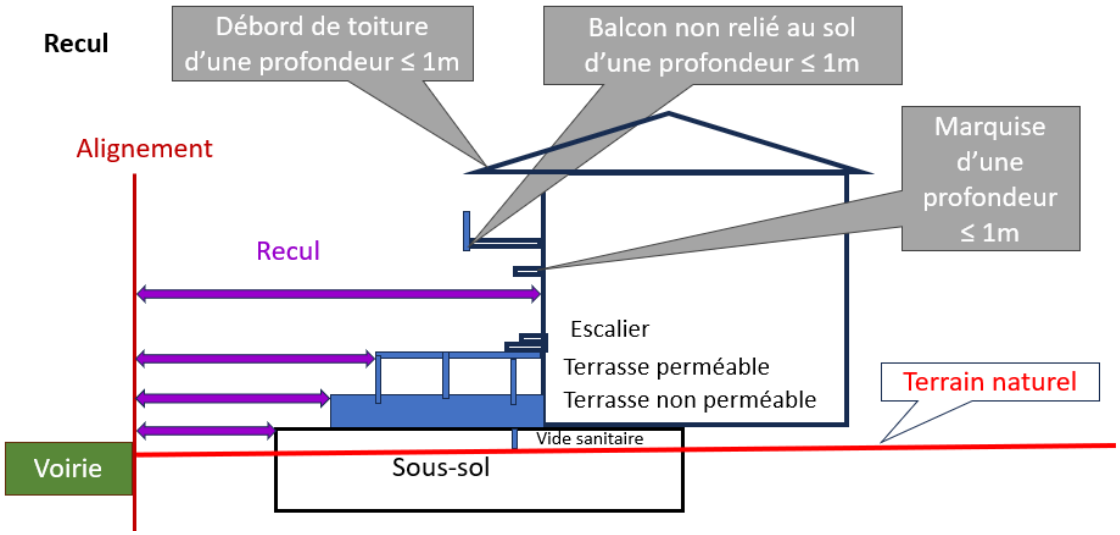
Les éléments en saillie sur le domaine public sont régis, le cas échéant, par les règlements de voirie en vigueur.

- *RECUL ET MODE DE CALCUL*

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.

Pour le calcul du recul, ne sont pas pris en compte :

- Les débords de toiture, les balcons sans ancrage au sol, dont la profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.
- Les marquises, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dès lors qu'ils sont bien intégrés à la façade de la construction, dont la profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.
- 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.
- 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.



Dans le cas d'une parcelle bordée par plusieurs voies publiques ou privées ou une emprise publique, l'obligation d'implantation à l'alignement ne s'applique que par rapport à la voie principale, en cohérence avec le front bâti dominant existant.

- *MARGES DE RECUL ET ACCES SUR LES ROUTES DEPARTEMENTALES HORS AGGLOMERATION*

Le département a prescrit **des marges de recul de part et d'autre des axes de la voirie départementale** pour l'implantation des nouvelles constructions. Il détermine également les modalités d'accès.

- **Pour les RD 242 et RD 242 E1** : **35 mètres** pour les constructions destinées à habitation et de **25 mètres** pour les autres constructions.
- **Pour la RD 115** : **25 mètres** pour les constructions destinées à habitation et **20 mètres** pour les autres constructions.
- **Pour la RD 115 E4 et RD 115 E5** : **10 mètres** pour les constructions destinées à habitation et **8 mètres** pour les autres constructions.

- *RECUL PAR RAPPORT AUX VOIES FERREES PARIS-BORDEAUX*

LGV PARIS-BORDEAUX

Le recul minimum des constructions, quelle que soit leur destination, par rapport **à la limite des voies et infrastructures ferroviaires** est **de 10 mètres**.

VOIE FERRÉE PARIS-BORDEAUX

Le recul minimum des constructions, quelle que soit leur destination, par rapport **à la limite des voies et infrastructures ferroviaires** de la voie ferrée est **de 10 mètres**.

- *SAILLIES SUR LE DOMAINE PUBLIC*

Les saillies sur le domaine public sont autorisées, à condition **d'être implantées au minimum à 5 mètres au-dessus du trottoir.**

L'accord du gestionnaire du domaine devra être joint à la demande d'autorisation d'urbanisme pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public.

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.

- *ANNEXES*

Pourront être implantées à l'alignement, les annexes isolées non accolées à la construction principale tel que les garages et carport.

Les piscines seront implantées en retrait de l'alignement.

- *DEROGATIONS*

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, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction 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.
- Lorsque la longueur de la façade sur rue est au moins égale à 10 mètres, des interruptions ponctuelles de façade peuvent 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.
- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsque 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 des contraintes techniques, notamment à l'angle de deux voies.

- *BANDE DE CONSTRUCTIBILITE*

Une bande de constructibilité s'applique sur les terrains riverains de voies et d'emprises existantes à la date d'approbation du PLU ou à créer, constituant un alignement telle qu'elle est définie précédemment.

La bande de constructibilité est mesurée perpendiculairement par rapport à l'alignement.

La bande de constructibilité s'applique uniquement sur les terrains ou parties de terrain présentant une limite commune avec la voie ou l'emprise publique.

La profondeur de la bande de constructibilité est fixée par le règlement de zone.

Toutefois, dès lors que ces voies et emprises sont de statut privé, elles déclenchent une bande de constructibilité à condition :

- Soit qu'elles existent à la date d'approbation du PLU et qu'elles disposent d'une largeur de voie minimale de 3 mètres.
- Soit qu'elles soient créées dans le cadre d'une opération d'aménagement.
- Soit qu'elles soient créées dans le cadre de divisions foncières. Dans ce cas, elles doivent cumulativement correspondre à une voie nouvelle de desserte ouverte à la circulation générale et desservir au moins 3 constructions et/ou 3 logements

En présence d'une voirie en impasse, les bandes de constructibilité localisées de part et d'autre de ladite voie sont prolongées en fond d'impasse, d'une épaisseur égale à la profondeur de ces dernières, comptée à partir des limites d'emprise desdites bandes.

2.1.1 Autres retraits

Le long des cours d'eau répertoriés faisant l'objet de la servitude A4, une zone *non-aedificandi* (bande inconstructible) **de minimum 4 mètres** est instaurée de part et d'autre de ces cours d'eau depuis le sommet de la berge.

Le long des autres cours d'eau, une zone *non-aedificandi* (bande inconstructible) **de minimum 20 mètres** est instaurée de part et d'autre de ces cours d'eau depuis le sommet de la berge.

Pour tous les cours d'eau classés « loi sur l'eau » par la DDTM, et notamment le long des ruisseaux le Canteranne, la Laurence et le Rouille, celle-ci est portée à **30 mètres de part et d'autre du ruisseau. Exception faite des affluents busés, le recul sera alors de 10 mètres.**

Article 2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les dispositions de la présente section régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fonds de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de la section 2.1 ci-avant.

Les dispositions de la présente section régissent également l'implantation des constructions par rapport à d'autres éléments tels que des cours d'eau ou bien des limites de zones, afin de garantir une insertion qualitative des projets dans leur environnement.

Le traitement des vis-à-vis et l'intégration aux constructions existantes devront être travaillés de manière à faciliter la cohabitation entre anciens et nouveaux habitants.

2.2.1Retrait par rapport aux limites séparatives

- *TYPOLOGIE DE LIMITES SEPARATIVES*

Les limites séparatives correspondent à toutes limites entre le terrain d'assiette de la construction et le ou les terrains contigus, hors l'alignement.

Deux types de limites séparatives peuvent être distingués :

- Les limites séparatives latérales.
- Les autres limites sont les limites séparatives de fond de terrain.

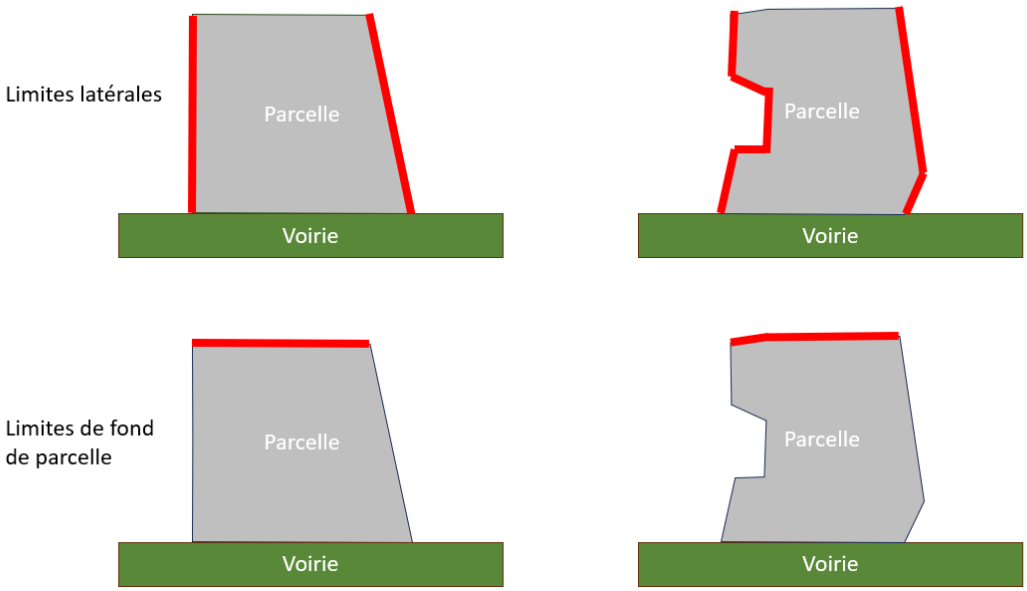
La qualification de la limite séparative (latérale ou fond de terrain) est déterminée à partir du seul terrain d'assiette du projet.

Les limites qui aboutissent à l'alignement ou emprise publique constituent les limites séparatives latérales.

La limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain. Elle constitue une limite qui n'a aucun contact avec une voie ou emprise publique.

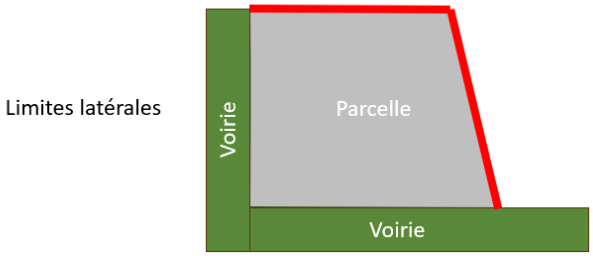
Dans le cas de morphologie parcellaire complexe, il conviendra de considérer comme limite latérale tout côté de terrain aboutissant à une voie ou emprise publique y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Limites séparatives



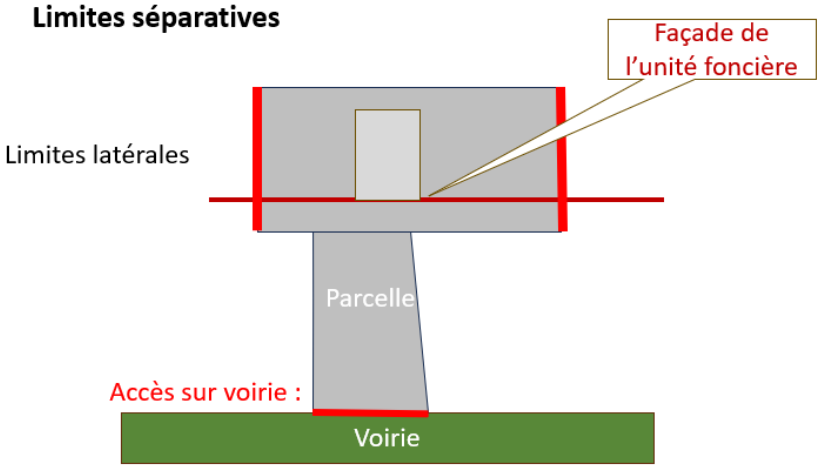
Dans les unités foncières situées aux angles de deux voies, toutes les limites séparatives sont considérées comme latérales.

Limites séparatives



Dans le cas d'une unité foncière dite "en drapeau", les limites séparatives latérales à prendre en compte comme façade d'unité foncière sont celles qui se trouvent au droit du bâtiment projeté (cf. croquis).

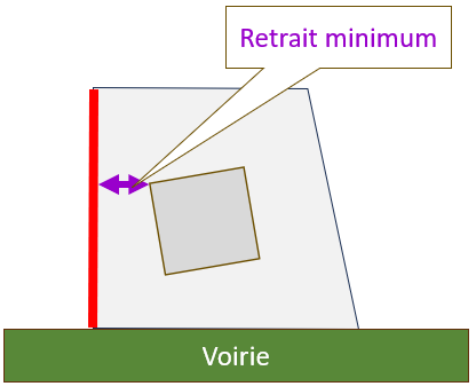
Limites séparatives



- *LE RETRAIT*

Le retrait est la distance mesurée horizontalement entre tous les points de la façade de la construction et ceux de la limite séparative qui sont situés à la même altimétrie.

Retrait

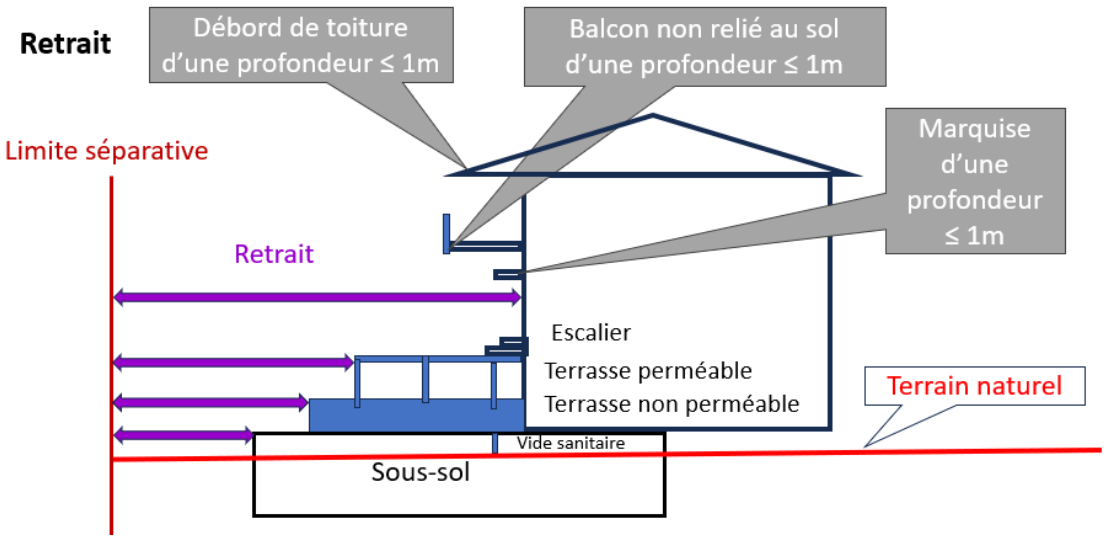


- *MODE DE CALCUL*

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

- Les débords de toiture, les balcons sans ancrage au sol, dont la profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.
- Les marquises, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dès lors qu'ils sont bien intégrés à la façade de la construction, dont la profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.
- 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.

Dans le cas où le retrait est exprimé proportionnellement à la hauteur de la construction, la hauteur à prendre en compte est la hauteur façade de la construction.



- *CAS PARTICULIER DES BAIES*

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou les unes par rapport aux autres peut être différenciée selon que les façades, ou parties de façade des constructions, comportent des baies ou pas.

Ne constituent pas une baie :

- Une ouverture située à plus de 2,60 mètres au-dessus du plancher du rez-de-chaussée ou à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher en étage.
- Une porte non vitrée ou en verre translucide.
- Les ouvertures à châssis fixe et opaque ou en pavés de verre non translucide.
- Les toitures terrasses non accessibles.

Aucune ouverture, à l'exception de celles prévues par le code civil, ne peut être réalisée dans les façades ou parties de façades édifiées sur une limite séparative d'un terrain.

2.2.2 Autres retraits

- *DIVISION FONCIERE*

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

- *LIMITE DE ZONE AGRICOLE ET NATURELLE*

Lorsqu'une ou des limites séparatives du terrain constituent une limite de zone avec les zones agricole A ou naturelle N, le retrait minimal par rapport à ces dites limites, pour toutes les constructions (y compris les annexes) est **de 10 mètres.**

- *COURS D'EAU*

Le long des cours d'eau répertoriés faisant l'objet de la servitude A4, une zone *non-aedificandi* (bande inconstructible) **de minimum 4 mètres** est instaurée de part et d'autre de ces cours d'eau depuis le sommet de la berge.

Le long des autres cours d'eau, une zone *non-aedificandi* (bande inconstructible) **de minimum 20 mètres** est instaurée de part et d'autre de ces cours d'eau depuis le sommet de la berge.

Pour tous les cours d'eau classés « loi sur l'eau » par la DDTM, et notamment le long des ruisseaux le Canteranne, la Laurence et le Rouille, celle-ci est portée à **30 mètres de part et d'autre du ruisseau. Exception faite des affluents busés, le recul sera alors de 10 mètres.**

2.2.3 Dérogations

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, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction 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.
- 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.

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsque 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 des contraintes techniques, notamment à l'angle de deux voies.

Article 2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les dispositions de la section 2.3 s'appliquent aux constructions implantées sur un même terrain, elles sont exprimées par une distance (D).

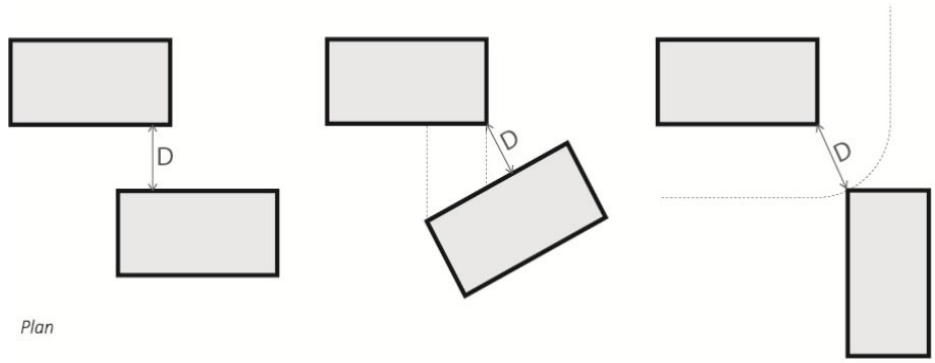
2.3.1Distance entre deux constructions et modalités de calcul

La distance entre deux constructions non contiguës correspond à l'espace qui les sépare.

Cette distance **est mesurée horizontalement entre tous les points des deux façades**, ou parties de façade, de ces constructions.

Pour le calcul de cette distance, ne sont pas pris en compte :

- Les débords de toiture, les balcons sans ancrage au sol, dont la profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.
- Les marquises, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dès lors qu'ils sont bien intégrés à la façade de la construction, dont la profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.
- 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.



- *DEROGATIONS*

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 :

- 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.

- Lorsqu'il s'agit d'équipements d'intérêt collectif et de services publics liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie ou de locaux destinés au stockage des ordures ménagères, etc.
- Lorsque 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 des contraintes techniques, notamment à l'angle de deux voies.
- Pour la construction **des annexes de moins de 40 m²**, des piscines et des terrasses.

Article 2.4 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

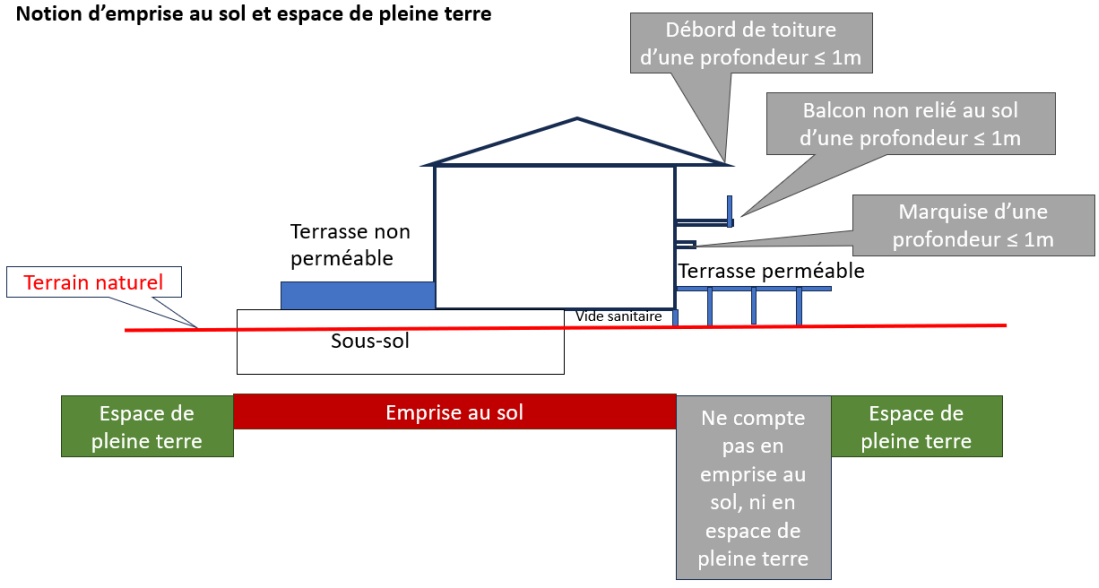
L'emprise au sol des constructions est applicable à toutes les construction(s) édifiée(s), y compris les annexes, sur une unité foncière.

2.4.1Modalités de calcul

L'emprise au sol des constructions est définie par la surface représentant la projection verticale du volume de l'ensemble des constructions. Pour son calcul, ne sont pas pris en compte :

- Les débords de toiture, les balcons sans ancrage au sol, dont la profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.
- Les marquises, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire, dès lors qu'ils sont bien intégrés à la façade de la construction, dont la profondeur est inférieure ou égale à 1 mètre.
- 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.
- 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.
- Les terrasses perméables.
- Les abris à vélos.
- Les ombrières photovoltaïques.

Notion d'emprise au sol et espace de pleine terre



2.4.2 Coefficient d'emprise au sol (CES)

Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre la superficie du terrain, ou partie de terrain, et l'emprise au sol de toutes les constructions qui y sont édifiées.

Ce coefficient peut être différencié selon la destination ou la sous-destination des constructions.

- *DIVISION FONCIERE*

En cas de division de terrain, les règles d'emprise au sol ci-dessus s'appliquent sur la parcelle supportant le bâti existant au même titre que sur la ou les parcelles nouvellement créées par division.

Article 2.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est, selon les règlements de zone ou la destination des constructions, définie :

- Soit par une hauteur (H).
- Soit par un nombre de niveaux (R+X).

2.5.1Hauteur

La hauteur totale des constructions est la différence d'altitude mesurée verticalement entre :

- Le niveau de référence bas : le niveau altimétrique de l'alignement, pour les constructions implantées sur cette limite, le niveau du terrain naturel existant avant travaux, pour les autres constructions.
- Le point le plus haut de la construction, mesuré à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

Cette mesure s'effectue en tout point de la construction.

Dans le cas de la hauteur totale, les éléments de construction ou équipements listés ci-après ne sont pas pris en compte dans le calcul de la mesure de la hauteur :

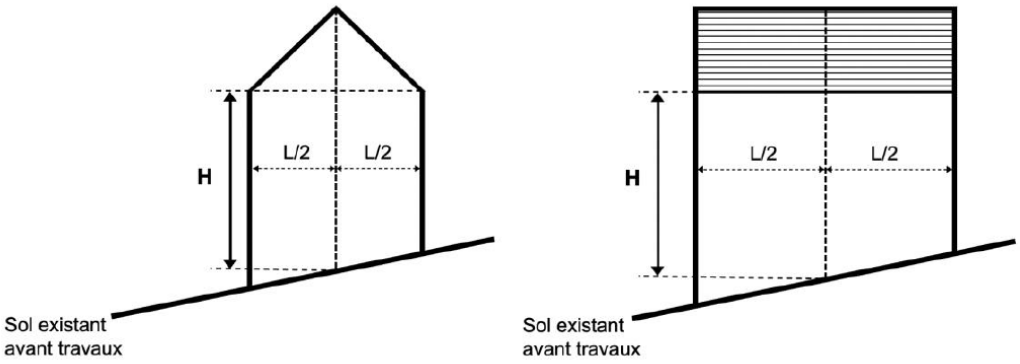
- Les souches de cheminées.
- Les locaux et installations techniques, y compris ceux liés à la sécurité des personnes, et les systèmes nécessaires à la production d'énergie à partir de sources renouvelables, sous réserve d'une insertion architecturale qualitative , dès lors qu'ils sont implantés en retrait de 3 mètres minimum des façades et qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 2 mètres.
- Les garde-corps de sécurité ajourés implantés en toiture-terrasse, dès lors qu'ils n'excèdent pas une hauteur de 1,20 mètres.
- Les installations nécessaires au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif ou de services publics dont la nature impose une telle localisation.

- *HAUTEUR DES ANNEXES*

Pour les constructions d'annexes, elle est calculée **au faîtage.**

- *MESURE DE LA HAUTEUR EN CAS DE TERRAIN EN PENTE*

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.**



2.5.2 Hauteur en niveaux

- *DÉFINITION*

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher haut qui lui est immédiatement supérieur.

Le rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction.

La hauteur d'un niveau de construction se mesure verticalement du dessus du plancher bas au-dessus du plancher haut immédiatement supérieur.

Les sous-sols sont les niveaux inférieurs des constructions situés en dessous du niveau du terrain naturel avant travaux.

Tout niveau en sous-sol ne peut être principalement destiné qu'aux stationnements (garage) et aux locaux techniques.

La création de caves et sous-sols est interdite.

Les parkings semi-enterrés ne constituent pas un sous-sol.

- *CALCUL DU NOMBRE DE NIVEAUX*

Sont considérés comme niveaux d'une construction tous les niveaux droits, les niveaux semi-enterrés ne constituant pas un sous-sol et les niveaux en comble dès lors qu'ils sont aménageables.

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.

- *NIVEAU EN COMBLE*

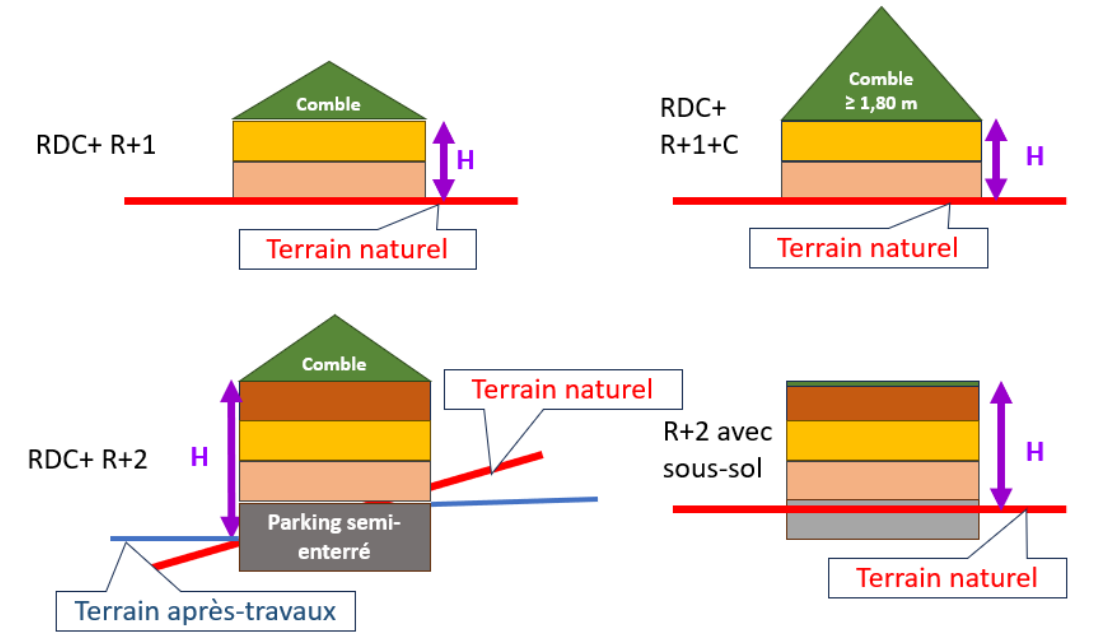
Le comble est le volume compris entre le plancher haut et la toiture de la construction.

Un comble ne peut comprendre qu'un seul niveau de plancher. Sa volumétrie est définie en harmonie avec la composition des façades de la construction.

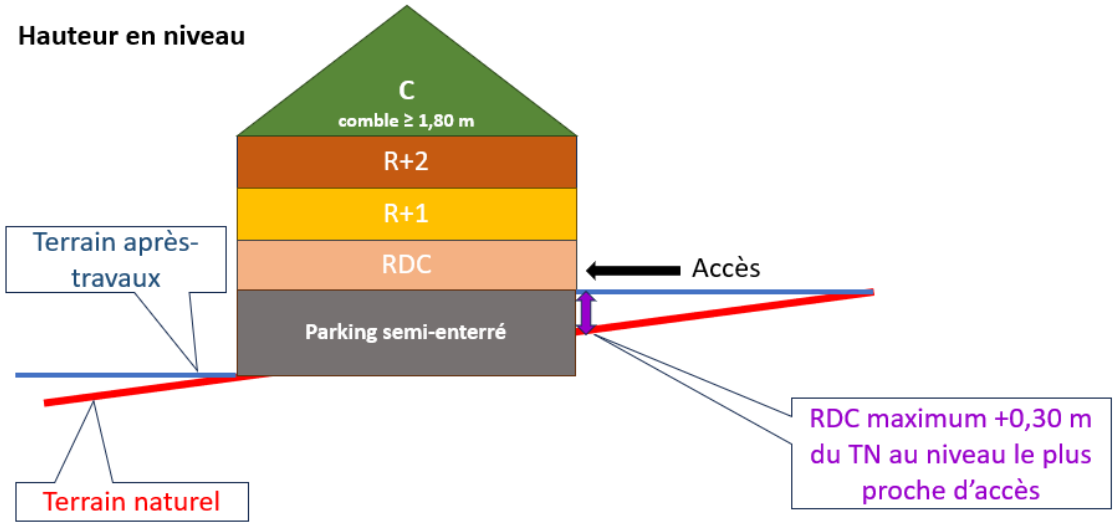
Est considéré comme comble aménageable tout niveau constitué d'un plancher porteur comportant des hauteurs supérieures à 1,80 mètres et compris dans l'espace charpente du bâtiment, sous les versants du toit.

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.

Hauteur des constructions



Hauteur en niveau



CHAPITRE 3 - QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE

QUALITÉ PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE, complétant les dispositions de 2.2.2 de chacune des zones

Article 3.1 TRAITEMENT DES ESPACES LIBRES

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie par le présent règlement.

Ils sont intégrés dans la conception globale de tout projet comme un élément structurant, source de paysage et de biodiversité.

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, à la qualité des transitions entre espaces bâtis et les espaces agricoles ou naturels, à la gestion de l'eau pluviale.

Selon leur nature ou leur vocation (espaces de circulation, jardins, terrasses, aires de stationnement, etc.), leur traitement doit être approprié à leur fonction en tenant compte :

- De la composition des espaces libres voisins, afin de participer à une mise en valeur globale.
- De la topographie, de la géologie et de la configuration du terrain afin que leur conception soit adaptée à la nature du terrain, notamment pour répondre à des problématiques de ruissellement et d'aménagement paysager de qualité.

3.1.1 Maintien des éléments naturels et paysagers

Le projet doit préserver au maximum la végétation existante et assurer le maintien des sujets d'intérêt, notamment ceux identifiés au plan de zonage.

Le traitement paysager du projet devra veiller dans sa conception à assurer un bon développement des plantations et organiser, dans la mesure du possible, une continuité avec les espaces libres sur les terrains voisins afin de favoriser un maillage écologique.

Les espaces végétalisés se composent de plusieurs strates de végétation. Quatre strates végétales sont identifiées :

- Strate arborée : strate composée des arbres de grand et moyen développements.
- Strate arbustive : strate composée des arbustes.
- Strate buissonnante : strate composée des buissons.
- Strate herbacée : strate composée des prairies, couvre-sol, gazons.

Pour rappel, les marges de recul par rapport aux limites séparatives de fond seront traitées en espaces verts. Les places de stationnement sont interdites dans ces marges de recul.

- *ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS*

Les éléments naturels et paysagers (*tel que les fossés, les microreliefs, les perspectives, points de vue, les haies et bosquets, la végétation de bordure de ruisseaux et de cours d'eau, les talutages etc.*) existants sur le terrain à aménager devront être pris en compte dans la conception du projet et maintenus.

- *AMENAGEMENT DES FONDS DE TERRAIN*

Les fonds de terrains seront végétalisés et plantés

- *ARBRES*

Les abattages d'arbres systématiques des parcelles sont interdits.

Les arbres anciens de haute tige ne pourront être coupés ou abattus que pour des motifs impératifs (une étude devra être jointe à la demande).

Si certains venaient à être supprimés, leur remplacement sur le terrain d'assiette du projet doit être privilégié sous forme d'arbre mature ou **de baliveaux d'une hauteur minimale de 2 mètres.**

3.1.2Les espaces de pleine terre

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.

Ces espaces sont majoritairement d'un seul tenant.

L'intégralité de la surface des espaces de pleine terre, issue de l'application du chapitre 3 du règlement de chaque zone, est obligatoirement végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable.

Leur traitement végétal privilégie une composition utilisant la palette des quatre strates de végétation (arborée, arbustive, buissonnante et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée, en respectant le rythme des saisons.

Ces espaces sont aménagés de telle sorte à les rendre inaccessibles aux véhicules.

Tout espace vert surplombé d'une terrasse ou d'un balcon ne peut être considéré comme un espace végétalisé de pleine terre. Ces derniers sont comptés au titre des espaces végétalisés.

3.1.3Les espaces végétalisés

Les espaces végétalisés correspondent aux surfaces des espaces libres engazonnées et plantées, de pleine terre ou non, dont la composition allie les différentes strates de végétation.

Ces espaces pourront être plantés d'arbres de hautes tiges et d'arbustes. Leur taille et leur essence seront adaptées à l'échelle de la parcelle dans des conditions leur permettant de se développer convenablement, ainsi qu'aux contraintes liées au réchauffement climatique.

Ils seront choisis dans la palette des essences d'arbres ci-dessous en réduisant notamment les espèces fortement allergènes, soit à titre indicatif :

- **Arbres conseillés :** Charme, sorbier, érable champêtre, érable sycomore, tilleul des bois, chêne vert, chêne pédonculé, chêne liège, platane, peuplier, saule, laurier-sauce, arbres fruitiers.
- **Arbres déconseillés** : Eucalyptus, érable à feuille de frêne, sumac de Virginie, ailanthe, robinier faux-acacia.
- **Arbustes conseillés :** Noisetier, amélanchier, camérisier à balais, cognassier, cornouiller sanguin, néflier, prunelier, fusain d'Europe, érable champêtre, viorne lantane, viorne obier, prunier myrobolan, aubépine, charme, lilas, nerprun alaterne, arbousier, lilas des Indes.
- **Arbustes déconseillés :** thuyas, cyprès de Leyland, laurier palme, les haies d'une seule espèce (monospécifique).
- **Gazons et couvre-sols conseillés :** Pâturin des prés, fétuque ovine, fétuque à feuilles longues, trèfle, chiendent pied de poule (*Cynodon*), achillée millefeuille, gazon de Californie, verveine nodulaire.

LES AIRES DE STATIONNEMENT

Elles doivent être intégrées à leur environnement et être végétalisées.

Elles doivent permettre de créer des espaces ombragés et limiter l'impact visuel des véhicules.

Les **aires de stationnement extérieures de plus 100 m² :**

- Doivent, soit, être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements.
- Ou bien, être couvertes d'« ombrières », structures conçues pour fournir de l'ombre et supports de panneaux photovoltaïques.

3.1.4L'interdiction d'introduction d'espèces exotiques envahissantes au sein de la commune.

Afin de préserver la biodiversité locale des impacts associés à l'introduction et à la propagation de certaines espèces exotiques envahissantes, la liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes d'Aquitaine établie par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique (CBNSA) et validée par le Conseil Scientifique Régional du Patrimoine Naturel (CSRPN) de Nouvelle-Aquitaine devra être prise en compte. Cette liste a été mise à jour à travers l'arrêté du 2 mars 2023 portant mise à jour de la liste des espèces animales et végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain.

On se reportera également au « guide sur la végétalisation à vocation écologique et paysagère en Nouvelle Aquitaine », établi par le Conservatoire Botanique National Sud Atlantique (CBNSA) en 2018 pour les essences susceptibles d'être mises en place en complément des propositions faites en annexes du règlement.

Ces documents sont disponibles sur le site : https://obv-na.fr/

Article 3.2 PRESERVATION DE LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET DISPOSITIONS GRAPHIQUES

Deux types de prescriptions ont été identifiées, soumises aux 2 articles L. 151-19 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme. La différence entre ces deux articles réside dans le motif d'identification des éléments de paysage, qui est d'ordre culturel, historique ou architectural pour l'article L.151-19 et d'ordre écologique pour l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

3.2.1Espaces boisés classés (EBC)

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer reportés au plan de zonage seront soumis aux dispositions des articles du Code de l'urbanisme.

Le classement en EBC a en particulier pour effets d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements ; d'entraîner le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement (sauf exceptions prévues au titre du code forestier) et de soumettre à déclaration préalable (DP) les coupes et abattages d'arbres au sein de ces espaces (sauf exceptions prévues au titre du code forestier).

Interdiction de construire **à moins de 10 mètres** des Espaces boisés classés (EBC).

3.2.2 Arbre identifié

Les arbres et les continuités paysagères identifiés aux plans de zonage sont préservés.

Toute construction ou travaux réalisés à leur proximité sont conçus pour garantir leur préservation.

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.**

Leur abattage 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).

La recomposition devra permettre la compensation des plantations initiales.

Un abattage ponctuel peut être admis dès qu'il s'agit de créer un accès à un terrain qui ne dispose d'aucun autre accès direct ou autre localisation qui éviterait cet abattage ponctuel. Dans ce cas, la largeur de l'accès doit être strictement limitée aux besoins fonctionnels de l'aménagement ou de la construction projetée.

Leur abattage doit faire l'objet d'une déclaration préalable et peut donner lieu à un refus.

En outre, lorsqu'il s'agit d'allées d'arbres et d'alignements d'arbres qui bordent des voies de communication, les dérogations à la protection et les modalités de compensation sont celles prévues à l'article L. 350-3 du code de l'environnement.

3.2.3 Les espaces verts protégés (E.V.P.)

Les espaces verts protégés (E.V.P.), 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. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont toutefois considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).

CHAPITRE 4 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS, complétant les dispositions de 2.2.1 de chacune des zones.

Article 4.1 DISPOSITIONS GENERALES

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 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.

Le projet s'adaptera 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.

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.

Toutes références à une architecture étrangère à la région est interdite.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, briques creuses, etc.) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent pas être laissés apparents.

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec les matériaux employés.

L'intégration des équipements d'intérêt collectif et services publics prend en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques qui leur sont propres, tout en affirmant leur rôle dans l'espace urbain et leur identité par une architecture particulière.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors que cela est justifié pour des raisons sanitaires et/ou de sécurité spécifiques.

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 4.2 ci-après.

4.1.1 Normes pour les constructions existantes a la date d'approbation du PLU

Ces dispositions sont relatives aux constructions et clôtures présentant un intérêt architectural sans faire l'objet d'une protection particulière.

Dès lors qu'une construction ou clôture présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous les travaux à réaliser, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction.

Les éléments d'ornementation existants (modénatures, encadrements, corniches, volets battants, céramique de façade, etc.) doivent être dans la mesure du possible conservés et restaurés.

Les adjonctions respectent toutes les parties intéressantes de l'édifice, son cadre traditionnel, l'équilibre de sa composition et ses relations avec le milieu environnant. Les éléments s'intègrent harmonieusement à l'ensemble, tout en se distinguant de préférence des parties originales.

Il n'est 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.

Les projets d'isolation thermique par l'extérieur pourront être refusés s'ils modifient substantiellement le caractère patrimonial de la construction (organisation des façades dont ouvertures, volumétrie, débords de toits, ordonnancement, rythme, modénatures, détails, matériaux notamment).

Les clôtures présentant un intérêt architectural devront être préservées et réhabilités.

4.1.2Normes pour les constructions nouvelles

- *LES FAÇADES ET PIGNONS*

Toutes les façades des constructions, y compris les murs pignons créés ou découverts doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec leur contexte.

Les façades doivent présenter une unité d'aspect.

Les façades sur rue ou visibles depuis l'espace public devront être traitées avec un soin particulier et s'insérer harmonieusement dans leur environnement.

- *LES FAÇADES COMMERCIALES*

Les façades commerciales participent à l'animation de l'espace public. Il est important qu'elles s'intègrent harmonieusement au cadre bâti de la commune et à son patrimoine.

Les devantures doivent s'inscrire dans la composition architecturale des façades.

- *LES TOITURES*

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.

Les toits plats et toitures terrasses végétalisées sont autorisés.

Sont interdites les couvertures de type non régional.

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 et sonore.

Les lucarnes devront s'inscrire dans une composition d'ensemble.

- *LES CLOTURES*

L'implantation des clôtures ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies.

Les portails et portillons devront avoir la même hauteur que les clôtures.

En zone inondable et zones humides, les clôtures ne devront pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux. L'édification de clôtures pleines y est donc interdite.

Les clôtures implantées en limite avec les zones A et N devront garantir la libre circulation de la petite faune et de la flore.

L'implantation des clôtures par rapport au bord d'un fossé devra respecter un recul minimal de **1,5 mètres.**

Afin de lutter contre les **nuisances avérées** issues notamment d'infrastructures de transports ou d'activité économiques, des **dispositifs anti-bruit** peuvent être implantés en limites séparatives (à l'exclusion des limites sur voies et emprises publiques). Leurs caractéristiques seront déterminées par le niveau d'atténuation nécessaire de la nuisance sonore au regard de la réglementation en vigueur.

De même, pour des raisons de **sécurité publique**, des dispositions particulières peuvent être autorisées pour empêcher l'intrusion dans des activités ou des équipements pouvant l'exiger. Les caractéristiques de ces clôtures seront déterminées par le niveau de sécurité à assurer.

L'implantation des clôtures par rapport au bord d'un cours d'eau devra respecter un recul minimal :

- **de 4 mètres le long des cours d'eau répertoriés faisant l'objet de la servitude A4**,
- **de 20 mètres le long des cours d'eau répertoriés sur la carte du réseau hydrographique de la commune**,
- **de 30 mètres de part et d'autre des cours d'eau classés « loi sur l'eau » par la DDTM**, et notamment le long des ruisseaux le Canteranne, la Laurence et le Rouille,
- **de 10 mètres de part et d'autre des affluents busés des cours d'eau classés « loi sur l'eau » par la DDTM**,

tel que précisé sur le plan du réseau hydrographique figurant en annexe (pièce n°5.2.4).

Les clôtures en limites séparatives pourront être érigées en matériaux naturels (bois, barrières girondines, ou végétales).

Les clôtures pleines devront être enduites sur l'ensemble de leurs façades.

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.

- *AUTRES*

Tout projet relatif à l'implantation d'installations liées à la télécommunication, les antennes et pylônes, sont conçus tant dans leur localisation que leur morphologie pour limiter leur impact visuel dans le paysage et en évitant toute forme de dissimulation mal adaptée (imitation de cheminée aux dimensions excessives, arbre artificiel…).

4.1.3 Bio climatisme et énergies renouvelables

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).

Il faudra privilégier les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstruction, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions.

Ces dispositifs techniques sont autorisés en veillant à leur bonne intégration à la construction et dans leur environnement.

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.

Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant le développement durable.

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 de traitement thermique, toits réfléchissants etc.)

Par leur conception, les terrasses végétalisées doivent présenter des caractéristiques permettant de maintenir leur viabilité dans le temps (ex : épaisseur de terre végétale et/ou substrat de 0,20 mètre minimum, etc.).

En façade Sud des constructions, quand celle-ci ne donne pas directement sur l'alignement, un débord de toit de 1 mètre minimum est recommandé afin de protéger la construction des chaleurs estivales.

Article 4.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI IDENTIFIE

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.

La liste du patrimoine bâti à protéger (voir annexe du règlement, pièce 4.1.4 du présent PLU) contient des éléments descriptifs permettant de localiser ou d'identifier les bâtiments protégés soumis aux dispositions ci-dessus.

CHAPITRE 5 - DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT EN MATIÈRE DE RÉALISATION DE PLACES DE STATIONNEMENT, complétant les dispositions de 2.2.3 de chacune des zones.

Article 5.1 DISPOSITIONS GENERALES

Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions, travaux, ouvrages ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les normes de stationnement sont différenciées selon :

- La destination ou sous destination des constructions telles qu'elles sont définies par le code de l'urbanisme.
- La localisation ou non dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare d'une construction à destination d'habitation ou de bureau.
- la nature des travaux : construction neuve ou travaux sur une construction existante.

▪ *PERIMETRES DE 500 METRES AUTOUR DES GARES*

Les normes de stationnement peuvent être différenciées selon que l'unité foncière de la construction est ou non localisée, dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare.

5.1.1 Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisée.

Les bandes de circulation n'auront pas une largeur inférieure **à 3 mètres**.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : de la nature, du taux et du rythme de fréquentation (en tenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir), de la situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité, du regroupement ou du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Ces aménagements seront réalisés en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols et en maximisant la production d'énergie (ex ombrières photovoltaïques).

Les espaces dédiés au chargement et au déchargement des marchandises doivent être prévus et organisés hors voirie et ne sont pas comptabilisés dans la superficie des aires de stationnement des véhicules. Ces aires de livraison doivent être adaptées aux opérations de chargement, déchargement et manutention inhérentes à l'établissement.

La mutualisation et le foisonnement des places de stationnement peuvent être mis en œuvre, sauf lorsque le règlement de zone (au 2.2.3 du règlement de zones) en dispose autrement. Ces dispositifs de réduction ne peuvent aboutir **à une réduction supérieure à 20% du nombre de places à réaliser**.

▪ *NORMES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU PLU*

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.

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.

Dans le cas d'une extension, de transformation ou d'amélioration d'une construction, 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.

Toutefois, dans le cas d'une construction à destination d'habitation existante à la date d'approbation du PLU non conforme aux normes de stationnement visées au 2.2.3 du règlement de zones, aucune place de

stationnement n'est exigée à l'occasion de travaux d'extension dès lors que lesdits travaux n'ont pour effet ni de créer un ou plusieurs logements supplémentaires, ni de supprimer des places de stationnement existantes avant travaux.

Dans le cas de travaux ayant pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes applicables sont celles prévues à l'article 2.2.3 du règlement de zones pour chaque logement créé.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de constructions existantes lorsqu'ils sont affectés ou destinés à être affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, **dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux**.

- *NORMES POUR LES CONSTRUCTIONS NOUVELLES*

Les aires de stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol répondent aux normes de stationnement indiquées ci-dessous, sauf dispositions différentes prévues dans les OAP et/ou dans le cadre de l'application du dispositif de mutualisation ou de foisonnement.

En outre, dès lors que des normes sont prévues dans le règlement d'une zone (article 2.2.3), ces normes se substituent à celles fixées par le présent paragraphe.

Au-delà des minima légaux, le projet s'attachera à ce que les véhicules des usagers du projet ne stationnent pas sur l'espace public.

Normes par destination et sous-destination			
Automobile			
Destinations	**Sous-destinations**	**Dans les périmètres de 500 m autour des gares**	**En dehors des périmètres de 500 m autour des gares**
Exploitations agricoles ou forestières	**Exploitation forestière**	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : de la nature, du taux et du rythme de fréquentation (en tenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir), de la situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité, du regroupement ou du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).	
	Exploitation agricole		
Habitations	**Logement**	Au minimum **1 place par logement et abaissé à 0,5 place** pour les 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 5 logements projetés.	Au minimum **1 place par logement de type T1 et T2 et au moins 2 places par logement de type T3 et plus.** 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 5 logements projetés.
	Hébergement	Au minimum 1 **place pour 3 chambres**	Au minimum **1 place pour 1 chambre**
Commerces et activités de service	**Artisanat**	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : de la nature, du taux et du rythme de fréquentation (en tenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir), de la situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité, du regroupement ou du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).	
	Commerce de détail	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : de la nature, du taux et du rythme de fréquentation (en tenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir), de la situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité, du regroupement ou du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).	
	Restauration	Au minimum 1 **place de stationnement pour 5 m²** de salle de restaurant	
	Commerce de gros	Les aires de stationnement correspondent **à 20 %** de la surface de plancher des constructions.	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : de la nature, du taux et du rythme de fréquentation (en tenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir), de la situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité, du regroupement ou du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).	
	Hébergement hôtelier et touristique	Au minimum **1 place par chambre**	

Destinations	Sous-destinations	Dans les périmètres de 500 m autour des gares	En dehors des périmètres de 500 m autour des gares
	Cinéma	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : de la nature, du taux et du rythme de fréquentation (en tenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir), de la situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité, du regroupement ou du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : de la nature, du taux et du rythme de fréquentation (en tenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir), de la situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité, du regroupement ou du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Équipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie**	Au minimum **1 place par tranche de 80 m²** entamée de surface de plancher.	
	Entrepôt	Au minimum **1 place par tranche de 200 m²** entamée de surface de plancher.	
	Bureau	Au minimum **1 place par tranche de 10 m²** entamée de surface de plancher.	
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : de la nature, du taux et du rythme de fréquentation (en tenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir), de la situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité, du regroupement ou du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).	
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : de la nature, du taux et du rythme de fréquentation (en tenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir), de la situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité, du regroupement ou du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).	

- *EN CAS D'IMPOSSIBILITE DE REALISER 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 dans l'environnement immédiat 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**.

- *MISE A DISPOSITION DE PLACES DE STATIONNEMENT DOTEES D'INSTALLATIONS DEDIEES A LA RECHARGE ELECTRIQUE DE VEHICULES ELECTRIQUES 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.

- *STATIONNEMENT DES PERSONNES HANDICAPEES*

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.

Les places créées pour ce faire s'ajoutent aux places dont le nombre est défini par le tableau « Normes par destination et sous-destination », ci-dessus.

5.1.2 Normes de stationnement pour les vélos

- *NORMES POUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES A LA DATE D'APPROBATION DU PLU*

Non réglementé.

- NORMES POUR LES CONSTRUCTIONS PROJETEES A LA DATE D'APPROBATION DU PLU

Pour les nouvelles constructions de plus deux logements, un espace destiné au stationnement des deux-roues non motorisés doit être réalisé, soit intégré dans le volume de la construction, soit à l'extérieur du bâtiment, selon les modalités précisées par le Code de la construction et de l'habitation et les normes définies ci-après.

Dans les deux cas, il doit être :

- Couvert avec une hauteur sous plafond confortable.
- Facilement accessible, sans marche à franchir.
- 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 standards (électriques ou non) que les vélos non standards (vélos cargos ou assimilés).
- Idéalement équipé de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

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.

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.

Normes par destination et sous-destination		
Deux-roues non motorisés		
Destinations	**Sous-destinations**	**Dispositions arrêtées**
Exploitations agricoles ou forestières	**Exploitation forestière**	Non règlementé
	Exploitation agricole	
Habitations	**Logement**	Pour les constructions existantes et pour les **constructions nouvelles de moins de 2 logements** : aucune obligation n'est imposée. Au-delà, il sera demandé une superficie **de 0,75m² par logement de type T1 et T2 et 1,50 m² par logement de type T3 et plus. La superficie minimale sera de 3m².** **Les opérations comportant 5 logements et plus** devront prévoir des stationnements pour les visiteurs.
	Hébergement	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : de la nature, du taux et du rythme de fréquentation (en tenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir), de la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs de stationnement public ou privés existants à proximité.
Commerces et activités de service	**Artisanat**	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : de la nature, du taux et du rythme de fréquentation (en tenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir), de la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs de stationnement public ou privés existants à proximité.
	Commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : de la nature, du taux et du rythme de fréquentation (en tenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir), de la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs de stationnement public ou privés existants à proximité.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	

Destinations	Sous-destinations	Dispositions arrêtées
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Équipements sportifs	
	Lieux de culte	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie**	L'espace dédié aux vélos possède une superficie minimum représentant **1,5% de la surface de plancher de la construction**. Des stationnements sont également prévus pour les visiteurs.
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : de la nature, du taux et du rythme de fréquentation (en tenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir), de la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs de stationnement public ou privés existants à proximité.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	L'espace est dimensionné **pour accueillir au moins une place pour 5 employés**. Des stationnements sont également prévus pour la clientèle.

CHAPITRE 6 – DESSERTE PAR LES EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

DESSERTE PAR LES EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX, complétant les dispositions du 3.2 de chacune des zones.

Article 6.1 DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.1.1 Accès

- *ACCES A UNE VOIE DE DESSERTE PUBLIQUE OU PRIVEE*

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie de desserte ou à une emprise aménagée sur fond voisin et grevée d'une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

Tout projet de construction ou d'aménagement peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les accès ne présentent pas les caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte ou bien s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies de desserte et pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les aménagements ou raccordements sur les routes départementales sont conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et concertés avec les services départementaux gestionnaires de la voirie, notamment pour définir l'implantation des portails des accès.

- *CARACTERISTIQUES DES ACCES*

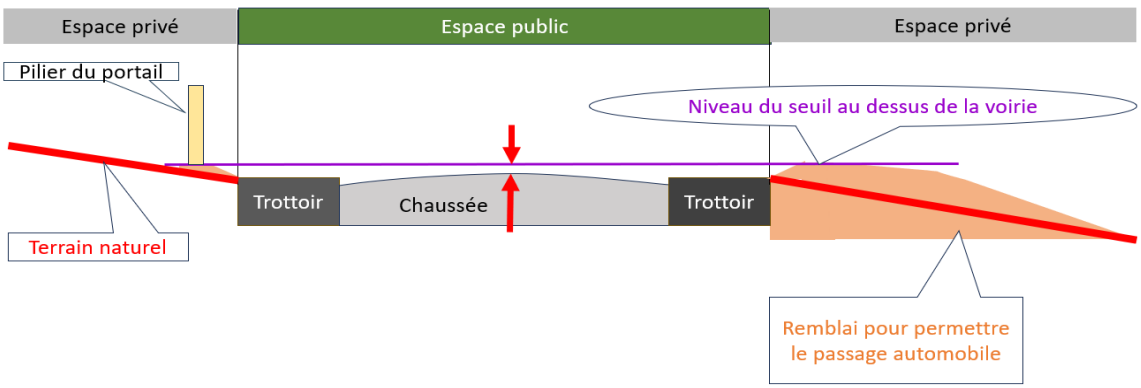
Les accès sont conçus en tenant compte :

- De la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère le projet en recherchant d'une part, à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation sur les voies de desserte et d'autre part, à assurer la mutualisation des accès.
- Des caractéristiques du projet et, notamment, à la nature et à l'intensité du trafic qu'il est susceptible d'engendrer.
- De l'obligation d'assurer en toute circonstance, la sécurité des voies de desserte et de ceux utilisant ces accès, notamment, en évitant toute manœuvre sur la voie de desserte.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. La conception des accès devra maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement.

Le seuil du portail doit être supérieur au point le plus haut de la voie publique à laquelle il se raccorde.

Illustration du niveau de seuil de portail par rapport à la chaussée



Si l'accès est possible à partir de plusieurs voies, il peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Le nombre d'accès aux voies sera limité au minimum indispensable.

En cas de division d'une parcelle en propriété ou en jouissance, aucun nouvel accès ne sera autorisé sur la voie de desserte, à moins que ne soit démontrée l'impossibilité de mutualisation de l'accès existant. Dans cette hypothèse, les accès devront être distants **d'au moins 20 mètres** les uns des autres (accès existant ou à créer) **mesuré en leur extrémité la plus proche.**

Dans la mesure du possible, la mutualisation des accès sera à privilégier. A défaut les solutions consistant à positionner les accès de façon contigüe à ceux des propriétés voisines seront à privilégier dans le but de minimiser l'impact du stationnement sur la rue.

Pour les logements collectifs et de bureaux, la gestion des entrées et sorties de parking devra être optimisée pour minimiser la gêne sur la circulation.

La largeur minimale d'un accès est de **3 mètres.**

L'implantation d'ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.) n'est soumis à aucune règle à la condition qu'il ne constitue pas une gêne ou un risque pour les usagers.

6.1.2 Voie de desserte

- *REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES VOIES DE DESSERTE*

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer, ouverte à la circulation générale.

La voie de desserte (publique ou privée) doit être carrossable et en bon état de viabilité.

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales, si les dimensions et les caractéristiques de cette voie ou de cette emprise grevée d'une servitude de passage ne présentent pas les caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte ou bien s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies de desserte et pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les voies de desserte des terrains respectent les dispositions des règlements de voirie lorsqu'ils existent.

Les aménagements ou raccordements sur les routes départementales sont conformes aux prescriptions applicables par le Département sur son réseau routier et concertés avec les services départementaux gestionnaires de la voirie, notamment pour définir l'implantation des portails des accès.

- *REGLES APPLICABLES AUX VOIES NOUVELLES DE DESSERTE*

Les voies de desserte nouvelles sont adaptées à la topographie et à la configuration du terrain, en cohérence avec le fonctionnement de la trame viaire environnante et en évitant la création d'impasse. Le gabarit des dessertes doit permettre le passage et les manœuvres simplifiées (retournement) des véhicules de gros gabarit destinés, entre autres, à la collecte des déchets et à ceux devant assurer la sécurité et la lutte contre les incendies.

La largeur des voies est dimensionnée pour s'adapter à la vitesse de circulation des véhicules et à l'importance du trafic.

Les différents modes de déplacements sont pris en compte dans la conception des voies nouvelles, en trouvant la meilleure solution d'aménagement en fonction du contexte du projet, de l'importance de la voie et de la vitesse de circulation. Le partage de certaines voies entre les différents modes de déplacement est encouragé et doit être étudié au regard du contexte.

La création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, est soumise à validation du service en charge de la voirie sur la commune.

- *VOIES NOUVELLES EN IMPASSE*

La réalisation de voies en impasse n'est possible que dans l'un ou plusieurs des cas suivants :

- Lorsqu'elles constituent un segment de voie prévue dans les OAP.
- Lorsqu'elles desservent un terrain comportant au plus 5 lots ou constructions, et/ou 10 logements, et/ou 1 000 m² de surface de plancher.
- En cas d'impossibilité technique avérée, liée notamment à la configuration des lieux.

- *CARACTERISTIQUES DES VOIES*

Les voies nouvelles respecteront les gabarits minimums suivants :

L'emprise minimale de la chaussée sera de **3 mètres en sens unique et de 4,50 mètres en double sens.**

Selon la nature de la desserte, ces voies pourront être dotées de trottoirs **(d'une largeur de 1,40 mètre minimum**) ou être traitées en « espaces partagés » piétons / vélos / voitures.

Elles doivent en outre utiliser de préférence un revêtement poreux (en fonction de leur charge de roulage) 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.

- *CHEMINEMENTS DOUX A USAGE PUBLIC OU COLLECTIF (PIETONS-VELOS)*

Les opérations **de plus de 10 logements ou de plus de 5 lots** devront comporter une voie de circulation douce (piéton/cycliste) ou être traitées en « espaces partagés », soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés. Il est recommandé de prévoir une possibilité de traversée du projet pour relier deux rues existantes en circulation libre.

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.

6.1.3Espaces de desserte interne

Les espaces de desserte interne, alors même qu'ils ne constituent pas des voies de desserte au sens des dispositions ci-dessus, sont toutefois conçus afin de répondre aux besoins des projets qu'ils desservent, notamment en cas de pluralité de constructions ; ils répondent à ce titre à des caractéristiques de tracé, de largeur et de sécurité adaptés.

Les opérations **de plus de 2 logements ou de plus de 2 lots** devront comporter une voie de circulation douce (piéton/cycliste), soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés.

Article 6.2 RESEAUX

6.2.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception des annexes, 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 conduites de raccordement seront enterrées.

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 résiduaires ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Tout puits ou forage à des fins d'usage domestique doit être déclaré en mairie et réalisé conformément à la règlementation en vigueur et faire l'objet de contrôle régulier.

6.2.2 Défense extérieure contre l'incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations disposent des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Les aménagements réalisés pour la défense incendie devront faire en amont l'objet d'une validation du service en charge de la voirie de la commune.

6.2.3 Assainissement

Pour toute nouvelle construction, les eaux pluviales et les eaux usées seront recueillies séparément. Les installations d'assainissement devront être réalisées dans le respect des règles en vigueur.

- *EAUX USÉES DOMESTIQUES ET INDUSTRIELLES*

Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées lorsqu'il existe, 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.

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

- *EN SECTEUR DESSERVI PAR LE RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF*

Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux usées par branchement au réseau d'assainissement collectif.

Ce raccordement peut se faire via des antennes privées si le pétitionnaire y est autorisé. En l'absence de réseaux publics ou en cas d'impossibilités techniques de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur peut être admis.

- *EN SECTEUR DESSERVI PAR LE RÉSEAU D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF*

Dans les zones d'assainissement non collectif, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux règles techniques en vigueur est exigé, sous réserve de la nature et des caractéristiques du sol et sous-sol du terrain d'assiette de la construction ou de l'opération projetée (étude hydrogéologique).

En l'absence de solution technique, le terrain est inconstructible.

En cas d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, les travaux ne peuvent être autorisés qu'à la condition que le dispositif d'assainissement autonome **existant** présente une capacité suffisante et soit conforme à la réglementation en vigueur.

Le demandeur devra se rapprocher du service d'assainissement non collectif de la Communauté de Commune des Rives de la Laurence afin d'obtenir préalablement au dépôt de sa demande d'autorisation d'urbanisme, l'accord du SPANC.

- *EAUX USÉES AUTRES QUE DOMESTIQUES*

Au titre du code de la santé publique, tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente et adapté à la nature de l'activité.

En fonction de l'activité, un prétraitement pourra être imposé.

Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestiques devront être précisées, conformément aux dispositions du Code de la santé publique.

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

6.2.4 Eaux pluviales

- *DISPOSITIONS GENERALES*

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les projets générant une imperméabilisation des sols doivent être conçu de façon à protéger la qualité du milieu récepteur en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau. Ils doivent également veiller à ne pas surcharger le réseau hydraulique existant.

Les dispositifs techniques mis en œuvre ne devront pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel.

Les eaux pluviales devront être 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, réutilisation etc.*) en adéquation avec les caractéristiques des sols et leur occupation.

Les projets devront conserver un espace de pleine terre suffisant pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Ces dispositifs sont à la charge exclusive du propriétaire et doivent faire l'objet d'un contrôle et d'un entretien régulier.

La gestion des eaux pluviales s'effectue sans créer de nuisances aux propriétés riveraines.

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 d'espèces à risques sanitaires pour l'homme comme par exemple les développements larvaires du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

Tout rejet d'eau provenant des balcons, loggias et terrasses est interdit sur le domaine public. Les « pissettes » surplombant le domaine public sont interdites.

Le branchement des réseaux d'eaux pluviales sur le réseau d'assainissement collectif des eaux usées est par principe interdit (réseau séparatif).

À défaut de ne pouvoir infiltrer les eaux sur la parcelle, un stockage permettant une régulation du débit est obligatoire.

Le rejet d'eaux pluviales vers le réseau public ou un réseau privé raccordé à un réseau public, n'est possible que si la capacité dudit réseau le permet. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au collecteur public d'eaux pluviales quand il est en place, après qu'aient été mises en œuvre, sur le terrain, toutes les solutions susceptibles de limiter et/ou étaler les apports pluviaux.

Le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte est régulé pour ne pas dépasser **1.5 l/s/ha** ou **3 l/s/ha suivant la zone urbaine conformément à la carte résultante** de l'étude Générale sur l'assainissement de Eaux Pluviales réalisée par la communauté de communes des Rives de la Laurence : document : « Saint-Loubès - Plan de zonage EP - Débit de rejet », Cf annexe n° 5.3.2- Annexes_sanitaires_plan_AEP. (Bases de calcul : surface totale de la parcelle)

Le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte devra faire en amont, l'objet d'une validation par le service de voirie de la commune.

- *CONSTRUCTION EXISTANTE*

En cas d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, les travaux ne peuvent être autorisés qu'à la condition que le rejet des eaux pluviales au réseau de collecte existant présente une capacité suffisante et soit conforme à la réglementation en vigueur.

- *TERRAINS EN PPRI*

Dans le cas où le terrain est soumis au règlement d'un plan de prévention de risque d'inondation (PPRi), l'infiltration peut être proscrite. Le branchement vers le réseau public pluvial doit être équipé d'un clapet anti-retour.

- *LES RUISSELLEMENTS ISSUS DES INSTALLATIONS AGRICOLES*

En zone agricole, toute installation devra s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité conformément à la règlementation en vigueur.

- *LES RUISSELLEMENTS ISSUS DES PARKINGS*

Les revêtements perméables des aires de stationnement sont conçus prioritairement de manière à permettre l'infiltration des eaux pluviales. Les ruissellements issus des parkings et voiries **supérieurs à 1 000 m²** doivent subir un prétraitement (système de dépollution des eaux de pluie) et être gérées au plus près de leur point de captation par rétention et/ou infiltration. Les eaux rejetées ne mettront pas en péril la qualité du milieu récepteur en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau.

- *FOSSES ET OUVRAGES D'ASSAINISSEMENT PLUVIAL A CIEL OUVERT*

La continuité des réseaux de fossés à ciel ouvert ou busés doit être maintenue afin d'assurer le libre écoulement des eaux. Dans le cas où ces ouvrages auraient disparu, ils devront être réhabilités. L'entretien sera effectué par les propriétaires des parcelles traversées et/ou limitrophes afin d'assurer le bon fonctionnement de ce réseau.

- *RECUPERATION ET UTILISATION DES EAUX NON-CONVENTIONNELLES ET DE TOUT AUTRE ORIGINE*

La récupération et l'utilisation des eaux non-conventionnelles, ainsi que les eaux de toute autre origine, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en vigueur. 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, des eaux grises et autres eaux non-conventionnelles pour un usage domestique en usages intérieur et extérieur, hors consommation alimentaire.

- *REJET DES EAUX DE PISCINE*

Le rejet des eaux de piscines et des vidanges de bassin est interdit dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées. Le rejet de ces eaux peut être effectué dans le réseau d'eaux pluviales ou être infiltré sur la parcelle, à la condition que celles-ci présentent des caractéristiques conformes à la règlementation en vigueur (*neutralisation des agents chimiques avant rejet, respect des doses préconisées par le fabricant et aux fiches de toxicité fournies, etc.*).

6.2.5 Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

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.

En terrain privé, ces ouvrages sont réalisés en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public en limite de propriété privée / publique.

Lorsqu'ils sont posés en façade, ils doivent être intégrés aux lignes de composition de l'architecture. L'absence de visibilité depuis l'espace public sera à rechercher.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement dans leur environnement et principalement intégré aux clôtures ou constructions.

Les saillies des installations sur le domaine public ne sont pas autorisées.

En cas d'extension, de réhabilitation ou de changement de destination d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU, les travaux ne peuvent être autorisés qu'à la condition que le branchement et le raccordement aux réseaux soient réalisés en priorité en souterrain.

Les aménagements réalisés pour les réseaux devront faire en amont l'objet d'une validation par le service de voirie de la commune.

- *ÉCLAIRAGE NOCTURNE*

Les aménagements réalisés devront prévoir des dispositifs de limitation de l'éclairage nocturne, adaptés à la nature des activités. En zones naturelles et agricoles, les systèmes d'éclairages devront être non agressifs et limités au maximum, être éloignés des éléments naturels tel que les haies, alignement d'arbres et autres boisements pouvant être constitutif de lieu de nidification, de chasse ou de reproduction des espèces protégées et autres animaux nocturnes. En zone urbaine ou industrielle, les éclairages doivent se conformer à l'extinction des lampadaires publics ainsi qu'à la réglementation liée à l'activité du bâtiment.

Article 6.3 COLLECTE ET TRI DES DECHETS

6.3.1Locaux poubelles

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent prévoir un espace réservé au stockage des bacs de tri des déchets, que ce soit pour des habitations ou des activités professionnelles.

Cet espace devra être proportionné avec la nature du projet et de taille suffisante pour accueillir les différents bacs de tris. Les espaces de circulation doivent être suffisants pour permettre l'accès des usagers à tous les bacs. Ces locaux devront être bien agencés, propres et faciles d'accès (éclairage, revêtements, information).

Il devra s'intégrer parfaitement à leur environnement.

A partir **de plus de 5 logements**, il devra être prévu un local clos et couvert. ou des bacs enterrés ou semi-enterrés

6.3.2 Collecte et tri

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets. La mise en place de composteurs devra être privilégiée.

Cette aire sera dimensionnée et aménagée pour assurer l'accessibilité aisée, la sécurité, l'hygiène et l'ergonomie du ramassage, compte tenu de ses modalités et de son organisation.

Ces aménagements sont organisés de manière à permettre la manipulation et le déplacement aisés et rapides des bacs recevant lesdits déchets, en évitant tout obstacle rendant plus difficile ou dangereuse, ou ralentissant l'exécution du service public par les personnels qui y sont affectés.

Ils devront être réalisés afin d'assurer leur parfaite insertion dans leur environnement et sa cohérence avec le projet.

Les dimensions, formes, et caractéristiques techniques de voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et à l'importance des opérations et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble édifiés qu'elles doivent desservir, enfin être adaptés à l'approche des véhicules d'enlèvement des déchets urbains.

Les aménagements réalisés pour la collecte des déchets devront faire en amont l'objet d'une validation du SEMOCTOM et en concertation avec le service en charge de voirie de la commune.

Par ailleurs, on rappellera que la collecte des déchets dans les opérations et lotissements privés ne sera mise en place que par convention entre le SEMOCTOM et le syndic de copropriété ou l'association syndicale libre.

- *COLLECTE EN POINTS D'APPORT ENTERRÉS OU SEMI-ENTERRÉS*

L'opportunité d'une implantation de conteneurs enterrés ou semi-enterrés pour la collecte des déchets est laissée à l'appréciation du SEMOCTOM.

Celle-ci sera à privilégier au-dessus de 5 logements pour les projets d'aménagement d'ensemble ou en fonction de l'importance du projet.

SAINT LOUBÈS

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Loubès

Pièce n°4.1.1

Règlement d'urbanisme

Livre 2 : Règlement des zones

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 3 juillet 2025

approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) La Maire,

Commune de SAINT-LOUBÈS

Isabelle Favre

UA64. PARIS | BOISSY URBANISTES & ASSOCIÉS

ETEN ENVIRONNEMENT

Sommaire

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 1

ZONE UA 1

CHAPITRE 1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 2
Article 1.1 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées 2
Article 1.2 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations 2
Article 1.3 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits 4
Article 1.4 - Mixité fonctionnelle et sociale 5
CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 6
Article 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions 6
2.1.1 Implantation des constructions 6
2.1.2 Emprise au sol 7
2.1.3 Hauteur des constructions 7
Article 2.2 Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 7
2.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions 7
2.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 9
2.2.3 Stationnement 9
CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX 9
Article 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées 9
3.1.1 Accès 9
3.1.2 Voirie 9
Article 3.2 - Desserte par les réseaux 9

ZONE UB 11

CHAPITRE 1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 12
Article 1.1 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées 12
Article1.2 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations 13
Article 1.3 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits 15
Article 1.4 - Mixite fonctionnelle et sociale 15
CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 16
Article 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions 16
2.1.1 Implantation des constructions 16
2.1.2 Emprise au sol 17
2.1.3 Hauteur des constructions 17
Article 2.2 - Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 17
2.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions 17
2.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 19
2.2.3 Stationnement 19
CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX 20
Article 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées 20

3.1.1 Accès 20
3.1.2 Voirie 20
Article 3.2 - Desserte par les réseaux 20

ZONE UC 21

CHAPITRE 1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 22
Article 1.1 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées 22
Article 1.2 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations 23
Article 1.3 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits 25
Article 1.4 - Mixite fonctionnelle et sociale 25
CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .. 26
Article 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions 26
2.1.1 Implantation des constructions 26
2.1.2 Emprise au sol 27
2.1.3 Hauteur des constructions 27
Article 2.2 - Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 27
2.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions 27
2.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 29
2.2.3 Stationnement 29
CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX 30
Article 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées 30
3.1.1 Accès 30
3.1.2 Voirie 30
Article 3.2 - Desserte par les réseaux 30

ZONE UD 31

CHAPITRE 1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 32
Article 1.1 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées 32
Article 1.2 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations 33
1.2.1 Dans la zone UD proprement dite uniquement 33
1.2.2 Dans le secteur UDi uniquement 33
1.2.3 Dans zone UD proprement dite ET le secteur UDi 34
Article 1.3 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits 35
CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES .. 37
Article 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions 37
2.1.1 Implantation des constructions 37
2.1.2 Emprise au sol 38
2.1.3 Hauteur des constructions 38
Article 2.2 - Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 38
2.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions 38
2.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 40
2.2.3 Stationnement 40
CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX 41
Article 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées 41
3.1.1 Accès 41
3.1.2 Voirie 41
3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX 41

Zone UE 43

CHAPITRE 1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 44
Article 1.1- destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées 44
Article 1.2 - destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations 45
Article 1.3 - destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits 47
CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 48
Article 2.1- Volumétrie et implantation des constructions 48
2.1.1 Implantation des constructions 48
2.1.2 Emprise au sol 48
2.1.3 Hauteur des constructions 49
Article 2.2 - Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 49
2.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions 49
2.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 49
2.2.3 Stationnement 49
CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX 50
Article 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES 50
3.1.1 Accès 50
3.1.2 Voirie 50
Article 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX 50

Zone UY 51

CHAPITRE 1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 52
Article 1.1 - destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées 52
Article 1.2 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations 53
Article 1.3 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits 55
CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 57
Article 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions 57
2.1.1 Implantation des constructions 57
2.1.2 Emprise au sol 58
2.1.3 Hauteur des constructions 58
Article 2.2 - Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 58
2.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions 58
2.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 60
2.2.3 Stationnement 60
CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX 61
Article 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées 61
3.1.1 Accès 61
3.1.2 Voirie 61
Article 3.2 - Desserte par les réseaux 61

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 63

ZONE 1AU 65

CHAPITRE 1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 66
Article 1.1 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées 66

Article 1.2 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations 67
Article1.3 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits 69
Article 1.4 - Mixite fonctionnelle et sociale 69
CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 70
Article 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions 70
2.1.1 Implantation des constructions 70
2.1.2 Emprise au sol 71
2.1.3 Hauteur des constructions 72
Article 2.2 - Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 72
2.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions 72
2.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 73
2.2.3 Stationnement 73
CHAPITRE 3 - DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX 74
Article 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées 74
3.1.1 Accès 74
3.1.2 Voirie 74
Article 3.2 - Desserte par les réseaux 74

ZONE 2AU 75

CHAPITRE 1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 76
Article 1.1 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées 76
Article 1.2 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations 77
Article1.3 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits 78
Article 1.4 - Mixite fonctionnelle et sociale 78
CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 79
Article 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions 79
2.1.1 Implantation des constructions 79
2.1.2 Emprise au sol 79
2.1.3 Hauteur des constructions 79
Article 2.2 - Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 80
2.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions 80
2.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 80
2.2.3 Stationnement 80
CHAPITRE 3 - DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX 81
Article 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées 81
3.1.1 Accès 81
3.1.2 Voirie 81
Article 3.2 - Desserte par les réseaux 81

Zone 1AUY 83

CHAPITRE 1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 84
Article1.1 -Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées 84
Article 1.2 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations 85
Article 1.3 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits 87
CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 88

Article 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions 88
2.1.1 Implantation des constructions 88
2.1.2 Emprise au sol 89
2.1.3 Hauteur des constructions 89
Article 2.2 - Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 89
2.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions 89
2.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 91
2.2.3 Stationnement 91
CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX 92
Article 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées 92
3.1.1 Accès 92
3.1.2 Voirie 92
Article 3.2 - Desserte par les réseaux 92

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 93

Zone A 95

CHAPITRE 1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 96
Article 1.1 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdites 96
Article 1.2 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorises ou soumis à limitations 97
1.2.1 Dans la zone A proprement dite uniquement 97
1.2.2 Dans le secteur Ai uniquement 98
1.2.2 Dans zone A proprement dite et le secteur Ai 99
CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 101
Article 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions 101
2.1.1 Implantation des constructions 101
2.1.2 Emprise au sol 102
2.1.3 Hauteur des constructions 102
Article 2.2 Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 103
2.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions 103
2.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 104
2.2.3 Stationnement 104
CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX 105
Article 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées 105
3.1.1 Accès 105
3.1.2 Voirie 105
Article 3.2 - Desserte par les réseaux 105

Zone N 107

CHAPITRE 1 DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ 108
Article 1.1 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdites 108
Article 1.2 - Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorises ou soumis à limitations 109
1.2.1 Dans la zone N proprement dite uniquement 109
1.2.2 Dans le secteur Ne et le sous-secteur Nei 110
1.2.3 Dans le secteur Ni 111
1.2.4 Dans le secteur Nhi 112
1.2.5 Dans la zone N proprement dite, les secteurs Ne, Ni et Nhi et le sous-secteur Nei 113
CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 115
Article 2.1 - Volumétrie et implantation des constructions 115

2.1.1 Implantation des constructions 115
2.1.2 Emprise au sol 116
2.1.3 Hauteur des constructions 116
Article 2.2 - Insertion urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 117
2.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions 117
2.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 118
2.2.3 Stationnement 118
CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX 119
Article 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées 119
3.1.1 Accès 119
3.1.2 Voirie 119
Article 3.2 - Desserte par les réseaux 119

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Rappel des principales caractéristiques de la zone UA

La zone UA correspond au périmètre du centre-bourg de Saint-Loubès, caractérisé par une forte densité et une urbanisation continue le long de rues où doit se renforcer la mixité fonctionnelle entre habitat, commerces, services et équipements publics. Il s'agit également d'y sauvegarder la forme urbaine caractéristique et une tradition architecturale forte tout en assurant son renouvellement pour y valoriser le caractère de centre historique et économique de la commune.

Outre les principaux services publics (Hôtel de Ville notamment) et privés, le centre-bourg abrite également le principal axe commerçant du territoire communal de part et d'autre de l'avenue de la République. Le PLU s'emploiera à aider à maintenir son attractivité en prenant les dispositions réglementaires autorisées par le Code de l'urbanisme pour **conserver et renforcer ce linéaire commercial** dont la municipalité entend préserver l'intégrité le long de l'avenue de la République, de l'avenue Pasteur, de la route de Libourne et sur la place de l'Hôtel de Ville.

Notons également qu'une grande partie de la zone est couverte par le périmètre de protection des monuments historiques défini autour de la chapelle Saint-Loup.

CHAPITRE 1 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 interdiction 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

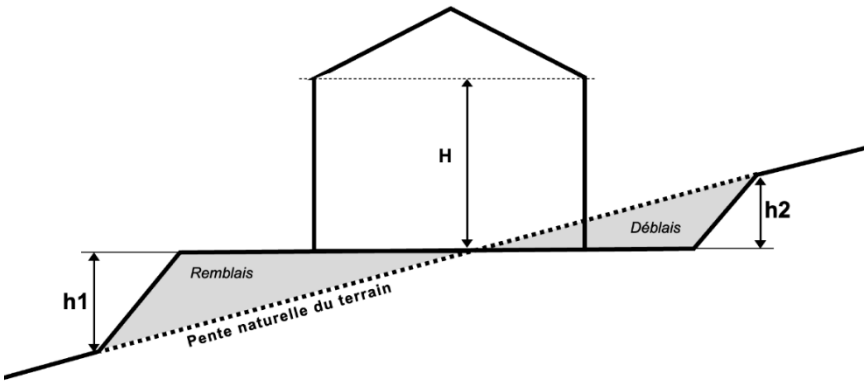
1. Les constructions et installations destinées à l'artisanat, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.

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 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.

3. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, 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).



4. 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.

5.Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, etc.), séparées de la construction principale sont autorisés sous réserve que la superficie totale de ces différentes annexes ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol, ainsi que les piscines.

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 le PPRN en dispose autrement (article L.111-15 du Code de l'urbanisme).

7. Prise en compte des risques et nuisances

7.1 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 :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,10 mètre par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

7.2 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.

7.3 Prise en compte des zones humides

La préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général (article L.211-1-1 du Code de l'Environnement) du fait des multiples fonctions qu'elles assurent et des services qu'elles rendent à la société. L'objectif du PLU de Saint-Loubès est d'enrayer la disparition des zones humides.

Les zones humides connues sur la commune de Saint-Loubès sont délimitées sur la carte des enveloppes d'alerte des zones humides en annexe du présent PLU. Toutefois, malgré les investigations réalisées, cette cartographique ne doit pas être considérée comme exhaustive.

Il appartient à tout porteur de projet de s'assurer de la prise en compte effective de cette carte lors de l'élaboration de son projet et de se conformer aux obligations légales et réglementaires qui s'imposent.

7.4 Bruit des infrastructures de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (routes, rail) 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 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 :

- Exploitations agricole et forestière.
- Commerce de gros.
- Industrie.
- Destination exclusive d'entrepôts.
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.
- 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.2.3 ci-dessus.

- Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion ou neufs en plein air dans l'attente de leur commercialisation ou de leur réparation.
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
- 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, la tranquillité, le caractère du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE 1.4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone, hors emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements ou servitudes de mixité sociale visés à l'alinéa I.4.1.5 ci-dessous, les programmes de logements devront respecter les règles suivantes :

- **De 2 à 4 logements créés** (ou de plus de 400 m² à 600 m² de surface de plancher) : il devra être réalisé **au moins 50% de logements sociaux.**
- **Au-delà de 5 logements** : il devra être réalisé **au moins 80% de logements sociaux.**

Pour les projets portant sur **un programme de déconstruction/reconstruction,** à partir **de 2 logements** il devra être réalisé **60% de logements sociaux.**

Les seuils définis 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.

Les obligations aux alinéas ci-dessus concernent aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde, de changement de destination ou de division d'une habitation en plusieurs logements.

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 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Implantation des constructions

A) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.1 « Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées ».

Les constructions principales **pourront être implantées en recul ou à l'alignement actuel ou projeté** des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue ou sur la marge de recul dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées en recul par rapport à l'alignement, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

Le recul est au maximum de **3 mètres.**

B) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.2 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantationprend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

- *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES*

Les constructions peuvent être implantées **sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières**.

Pour les constructions implantées en retrait, celui-ci sera **au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres.**

- *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND*

Pour les constructions implantées en retrait, celui-ci sera **au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres** par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

- *IMPLANTATION DES ANNEXES*

Les annexes de moins de 40 m² peuvent être implantées en limites séparatives.

Les piscines seront implantées en **retrait de minimum 3 mètres** des limites séparatives.

C) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NON CONTIGUËS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.3 « Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété ».

La distance entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter **une distance minimale égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, sans être inférieure à 4 mètres.**

La distance entre une annexe et une autre construction n'est pas réglementée.

2.1.2 Emprise au sol

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.4 « Emprise au sol des constructions ».

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé en zone UA.

2.1.3 Hauteur des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.5 « Hauteur des constructions ».

La hauteur des constructions ne peut excéder **3 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 2 étages + combles),** soit un maximum **de 9 mètres mesurés à l'égout des toitures ou à l'acrotère** des toitures terrasses. Les combles peuvent être aménageables.

La hauteur des annexes est **de 4 mètres** maximum mesurée **au faîtage**.

ARTICLE 2.2 INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

A) TRAITEMENT DES FAÇADES

Les couleurs des façades 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 et gris clair.**

Les volets et menuiseries extérieures seront peintes dans un des tons **de gris clair, blanc, marron, vert, bleu ou ocre rouge**.

Les petites constructions telles que les pergolas, véranda et carport, devront présenter des matériaux dans un des tons **de gris clair, blanc, marron, vert, bleu ou ocre rouge.**

Des teintes proches de cette couleur pourront être autorisées. Elles seront examinées en fonction de leur adéquation avec le style architectural et les couleurs de l'îlot urbain dans lequel la construction s'insère.

B) TRAITEMENT DES TOITURES

Les pentes des toitures doivent être comprises **entre 30% et 50%.**

Les toitures terrasses sont autorisées pour créer un effet architectural ou assurer une articulation avec une toiture traditionnelle. Leur surface sera limitée **à 20% de la superficie totale des toitures.**

Les couvertures en pente sont en tuiles **de couleur de terre cuite** (*sable, rouge, orange, marron*) de **type tuiles vieillies panachées,** pour s'intégrer discrètement dans le paysage et éviter un aplat trop uniforme.

Les couvertures de teinte noire sont interdites. Seules sont autorisées les couvertures en zinc et ardoise, dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiment ancien existant.

Les toitures pentues seront couvertes **de type tuiles canal, d'ardoise ou de zinc ou végétalisées.**

Pour les constructions de faible ampleur, des toitures autres pourront être autorisées (telles que les vérandas) Dans cette hypothèse, celles-ci devront être de teintes claires.

Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergie.

Les combles cylindriques et les sheds sont interdits.

C) TRAITEMENT DES CLOTURES

Les dispositions sur les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors que cela est justifié pour des raisons sanitaires et/ou de sécurités spécifiques.

- *CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DE L'ALIGNEMENT*

Elles seront composées :

- Soit d'une haie mêlant différentes essences, doublée ou non d'un grillage métallique, ou d'un quelconque système à claire-voie.
- Soit de clôture composée de matériaux naturels (bois, barrière girondine ou végétalisées).
- 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 ...).
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale **de 1,20 mètres**.
- Soit d'une clôture grillagée.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple.

La hauteur maximale des clôtures, portail et portillon sera de **1,50 mètres.**

Les murs de clôtures et de bahut seront enduits dans le même ton que celui de la construction principale, se rapprochant de la couleur pierre de Gironde

Les couleurs vives sont interdites. Les teintes seront choisies en harmonie avec les constructions avoisinantes.

- *CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITES SEPARATIVES*

Elles seront composées :

- Soit d'une haie mêlant différentes essences, doublée ou non d'un grillage métallique, ou d'un quelconque système à claire-voie.
- Soit de clôture composée de matériaux naturels (bois, barrière girondine ou végétalisées).

- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de **0,50 mètre** surmonté d'une partie en claire-voie.
- Soit d'un mur plein.

La hauteur maximale des clôtures, portails et portillons sera limitée à **2 mètres.**

2.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 3 « Qualité paysagère et écologique ».

Le coefficient de pleine terre minimal est **de 15% de la superficie de l'unité foncière** pour toutes les constructions.

Les opérations d'ensemble (opération d'aménagement, lotissement, permis valant division) auront **au moins 10 % de leur superficie de pleine terre, traités en espaces verts communs dont au minimum 50 % seront d'un seul tenant.**

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de pleine terre ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés à raison d'au moins **1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre**.

2.2.3 Stationnement

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 5 « Déplacements et stationnements ».

CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 Accès

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 6 « Desserte par les équipements et réseaux ».

3.1.2 Voirie

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 6 « Desserte par les équipements et réseaux ».

ARTICLE 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 6 « Desserte par les équipements et réseaux ».

ZONE UB

Rappel des principales caractéristiques de la zone

La zone UB s'applique aux ensembles bâtis les plus denses après le centre-bourg répartis dans le tissu urbain.

Il peut s'agir d'ensembles anciens, vestiges des hameaux originels, aujourd'hui inclus dans l'urbanisation moderne, comme « Toignan » et « Jean Videau ». Mais, le plus souvent, ce zonage s'applique à un tissu bâti contemporain dense, fruit le plus souvent d'opérations collectives.

Enfin, il correspond à des sites déjà partiellement bâtis au sein de l'enveloppe urbaine, que la commune souhaite densifier, le cas échéant par des opérations de renouvellement urbain.

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

Pour tenir compte de la morphologie existante du bâti et future, cette zone se décompose en deux secteurs :

- **Le secteur UBa** couvrant les ensembles d'habitat individuel groupé anciens ou récents présentant une densité relativement élevée que le bâti riverain, mais avec un gabarit pouvant évoluer en R+2+ combles, pour des immeubles collectifs ou individuels groupés. Il couvre notamment les quartiers de « Jean Videau » et « Toignan ».
- **Le secteur UBb** prenant en compte les ensembles d'habitat collectif sous forme d'immeubles existant au sein du tissu urbain, présentant un gabarit bâti relativement important qui pourra être poursuivi, le gabarit sera R+1+ combles. Il couvre notamment les quartiers de tel que « l'Escaley » et le « Clos du Prieuré », le lotissement, rue Jean-Paul Sartre aux Bryons ou le lotissement du « Clos de Grafeuil »,

Notons également qu'une grande partie de la zone est couverte par le périmètre de protection des monuments historiques défini autour de la chapelle Saint-Loup.

CHAPITRE 1 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 interdiction dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

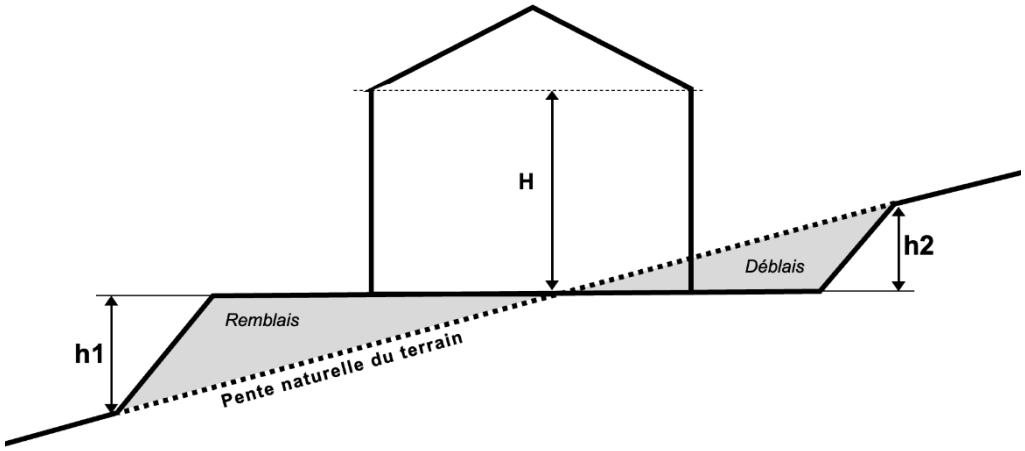
ARTICLE1.2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A LIMITATIONS

1. Les constructions et installations destinées à l'artisanat, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.

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 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.

3. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, 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).



4. 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.

5. Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, etc.), séparées de la construction principale sont autorisés sous réserve que la superficie totale de ces différentes annexes ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol, ainsi que les piscines.

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 le PPRN en dispose autrement (article L.111-15 du Code de l'urbanisme).

7. Prise en compte des risques et nuisances

7.1. 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 :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,10 mètre par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

7.2. 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.

7.3 Prise en compte des zones humides

La préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général (article L.211-1-1 du Code de l'Environnement) du fait des multiples fonctions qu'elles assurent et des services qu'elles rendent à la société. L'objectif du PLU de Saint-Loubès est d'enrayer la disparition des zones humides.

Les zones humides connues sur la commune de Saint-Loubès sont délimitées sur la carte des enveloppes d'alerte des zones humides en annexe du présent PLU. Toutefois, malgré les investigations réalisées, cette cartographique ne doit pas être considérée comme exhaustive.

Il appartient à tout porteur de projet de s'assurer de la prise en compte effective de cette carte lors de l'élaboration de son projet et de se conformer aux obligations légales et réglementaires qui s'imposent.

7.4. Bruit des infrastructures de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (routes, rail) 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 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 :

- Exploitations agricole et forestière.
- Commerce de gros.
- Industrie.
- Destination exclusive d'entrepôts.
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.
- 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.2.3 ci-dessus.
- Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion ou neufs en plein air dans l'attente de leur commercialisation ou de leur réparation.
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
- 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, la tranquillité, le caractère du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE 1.4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone, hors emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements ou servitudes de mixité sociale visés à l'alinéa I.4.1.5 ci-dessous, les programmes de logements devront respecter les règles suivantes :

- **De 2 à 4 logements créés** (ou de plus de 400 m² à 600 m² de surface de plancher) : il devra être réalisé **au moins 50% de logements sociaux.**
- **Au-delà de 5 logements** : il devra être réalisé **au moins 80% de logements sociaux.**

Pour les projets portant sur **un programme de déconstruction/reconstruction,** à partir **de 2 logements** il devra être réalisé **60% de logements sociaux.**

Les seuils définis 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.

Les obligations aux alinéas ci-dessus concernent aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde, de changement de destination ou de division d'une habitation en plusieurs logements.

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 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Implantation des constructions

A) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.1 « Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées ».

Les constructions principales **pourront être implantées en recul ou à l'alignement actuel ou projeté** des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue ou sur la marge de recul dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées en recul par rapport à l'alignement, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

Le recul est **au maximum à 3 mètres.**

Le choix d'implantation des constructions est guidé par l'implantation des constructions avoisinantes.

B) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.2 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantationprend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

- *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES*

Les constructions peuvent être implantées **sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières**.

Pour les constructions implantées en retrait, celui-ci sera **au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres.**

- *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND*

Pour les constructions implantées en retrait, celui-ci sera **au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres** par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

- *IMPLANTATION DES ANNEXES*

Les annexes de moins de 40 m² peuvent être implantées en limites séparatives.

Les piscines seront implantées en **retrait de minimum 3 mètres** des limites séparatives.

C) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NON CONTIGUËS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.3 « Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété ».

La distance entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter **une distance minimale égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, sans être inférieure à 6 mètres.**

La distance entre une annexe et une autre construction n'est pas réglementée.

2.1.2 Emprise au sol

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.4 « Emprise au sol des constructions ».

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les dispositions suivantes ne leur sont pas applicables dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

- **En secteur UBa**, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à **50 %** de l'unité foncière.
- **En secteur UBb,** le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à **40 %** de l'unité foncière.

2.1.3 Hauteur des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.5 « Hauteur des constructions ».

- Dans **le secteur UBa,** la hauteur des constructions ne peut excéder **3 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 2 étages + combles),** soit un maximum **de 9 mètres mesuré à l'égout des toitures ou à l'acrotère** des toitures terrasses. **Les combles peuvent être aménagés.**
- Dans **le secteur UBb**, la hauteur des constructions ne peut **excéder 2 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 1 étage + combles),** soit un maximum de **7 mètres mesuré à l'égout des toitures ou à l'acrotère** des toitures terrasses. **Les combles peuvent être aménagés.**

La hauteur des annexes est de **4 mètres** maximum mesurée au **faîtage.**

ARTICLE 2.2 - INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les dispositions suivantes ne leur sont pas applicables dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

A) TRAITEMENT DES FAÇADES

Les couleurs des façades 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 et gris clair.**

Les volets et menuiseries extérieures seront peintes dans un des tons **de gris clair, blanc, marron, vert, bleu ou ocre rouge**.

Les petites constructions telles que les pergolas, véranda et carport, devront présenter des matériaux dans un des tons **de gris clair, blanc, marron, vert, bleu ou ocre rouge.**

Des teintes proches de cette couleur pourront être autorisées. Elles seront examinées en fonction de leur adéquation avec le style architectural et les couleurs de l'îlot urbain dans lequel la construction s'insère.

B) TRAITEMENT DES TOITURES

Les pentes des toitures doivent être comprises **entre 30% et 50%.**

Les toitures terrasse sont autorisées pour créer un effet architectural ou assurer une articulation avec une toiture traditionnelle.

Les couvertures en pente sont en tuiles **de couleur de terre cuite** (*sable, rouge, orange, marron*) de **type tuiles vieillies panachées,** pour s'intégrer discrètement dans le paysage et éviter un aplat trop uniforme.

Les couvertures de teinte noire sont interdites. Seules sont autorisées les couvertures en zinc et ardoise, dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiment ancien existant.

Les toitures pentues seront couvertes **de type tuiles canal, d'ardoise ou de zinc ou végétalisées**.

Pour les constructions de faible ampleur, des toitures autres pourront être autorisées (telles que les vérandas) Dans cette hypothèse, celles-ci devront être de teintes claires.

Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergie.

Les combles cylindriques et les sheds sont interdits.

C) TRAITEMENT DES CLOTURES

- *CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DE L'ALIGNEMENT :*

Elles seront composées :

- Soit d'une haie mêlant différentes essences, doublée ou non d'un grillage métallique, ou d'un quelconque système à claire-voie.
- Soit de clôture composée de matériaux naturels (bois, barrière girondine ou végétalisées).
- 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 ...).
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale **de 1,20 mètres**.
- Soit d'une clôture grillagée.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple.

La hauteur maximale des clôtures, portail et portillon sera de **1,50 mètres.**

Les murs de clôtures et de bahut seront enduits dans le même ton que celui de la construction principale, se rapprochant de la couleur pierre de Gironde

Les couleurs vives sont interdites. Les teintes seront choisies en harmonie avec les constructions avoisinantes.

- *CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITES SEPARATIVES :*

Elles seront composées :

- Soit d'une haie mêlant différentes essences, doublée ou non d'un grillage métallique, ou d'un quelconque système à claire-voie.
- Soit de clôture composée de matériaux naturels (bois, barrière girondine ou végétales).
- Soit d'une clôture grillagée.

La hauteur maximale des clôtures, portail et portillon sera limitée à **2 mètres.**

2.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 3 « Qualité paysagère et écologique ».

Le coefficient de pleine terre minimal est :

- **En zone UBa de 30% de la superficie de l'unité foncière** pour toutes les constructions.

- **En zone UBb de 40% de la superficie de l'unité foncière** pour toutes les constructions.

Les opérations d'ensemble (opération d'aménagement, lotissement, permis valant division) auront **au moins 10 % de leur superficie de pleine terre**, **traités en espaces verts communs dont au minimum 50 % seront d'un seul tenant.**

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de pleine terre ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés à raison d'au moins **1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre**.

2.2.3 Stationnement

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 5 « Déplacements et stationnements ».

CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 Accès

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 6 « Desserte par les équipements et réseaux ».

3.1.2 Voirie

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 6 « Desserte par les équipements et réseaux ».

ARTICLE 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 6 « Desserte par les équipements et réseaux ».

ZONE UC

Rappel des principales caractéristiques de la zone

La zone urbaine UC recouvre les quartiers de densité moyenne constitués en majorité de maisons individuelles, de constructions groupées, plus rarement de petits collectifs, ainsi que d'activités compatibles ou complémentaires avec la fonction résidentielle. 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 commerces, de bureaux, de services, les équipements publics et l'artisanat dès lors que celui-ci est compatible avec le caractère résidentiel de la zone.

Elle concerne essentiellement les tissus urbains mixtes à dominante pavillonnaire de la zone agglomérée de Saint-Loubès qui se sont développés ces 50 dernières années autour du bourg, essentiellement au Sud de la voie ferrée.

Afin de permettre la réalisation du programme de logements inscrit au PADD, dans l'esprit de la loi « Climat et Résilience », la municipalité entend mettre en œuvre une politique d'» optimisation du tissu urbain » en maîtrisant la pression foncière et en veillant au maintien de la qualité de la vie et d'une vie de quartier.

En contrepoint des choix de la nouvelle zone UB, vouée à une densification plus volontariste, cela suppose pour la zone UC **une certaine densification progressive, mais 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, tout en s'employant à conserver une part significative d'espaces de pleine terre au sein des différentes parcelles.

CHAPITRE 1 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 interdiction dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

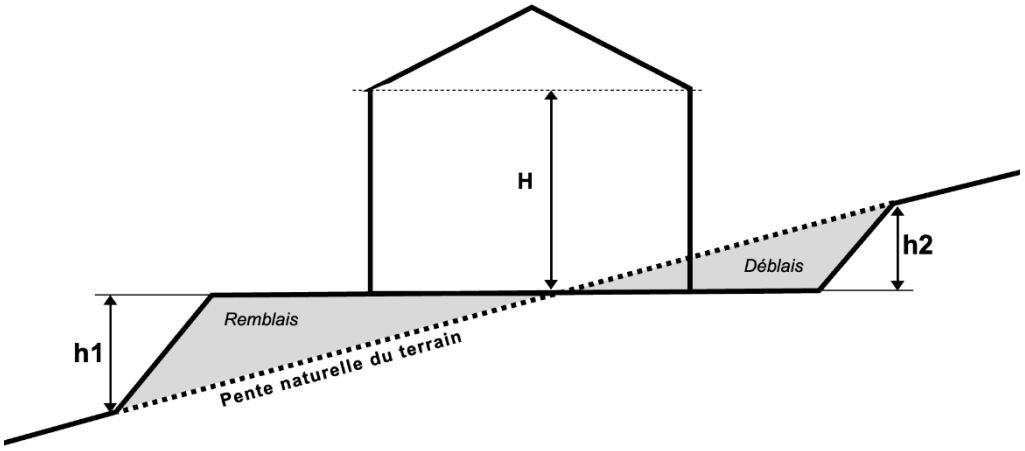
ARTICLE 1.2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A LIMITATIONS

1. Les constructions et installations destinées à l'artisanat, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.

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 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.

3. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, 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). Cf croquis :



4. 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.

5. Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, etc.), séparées de la construction principale sont autorisés sous réserve que la superficie totale de ces différentes annexes ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol, ainsi que les piscines.

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 le PPRN en dispose autrement (article L.111-15 du Code de l'urbanisme).

7. Prise en compte des risques et nuisances

7.1. 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 :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,10 mètre par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

7.2. 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.

7.3 Prise en compte des zones humides

La préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général (article L.211-1-1 du Code de l'Environnement) du fait des multiples fonctions qu'elles assurent et des services qu'elles rendent à la société. L'objectif du PLU de Saint-Loubès est d'enrayer la disparition des zones humides.

Les zones humides connues sur la commune de Saint-Loubès sont délimitées sur la carte des enveloppes d'alerte des zones humides en annexe du présent PLU. Toutefois, malgré les investigations réalisées, cette cartographique ne doit pas être considérée comme exhaustive.

Il appartient à tout porteur de projet de s'assurer de la prise en compte effective de cette carte lors de l'élaboration de son projet et de se conformer aux obligations légales et réglementaires qui s'imposent.

7.4. Bruit des infrastructures de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (routes, rail) 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 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 :

- Exploitations agricole et forestière.
- Commerce de gros.
- Industrie.
- Destination exclusive d'entrepôts.
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.
- Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.
- 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.2.3 ci-dessus.
- Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion ou neufs en plein air dans l'attente de leur commercialisation ou de leur réparation.
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
- 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, la tranquillité, le caractère du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE 1.4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone, hors emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements ou servitudes de mixité sociale visés à l'alinéa I.4.1.5 ci-dessous, les programmes de logements devront respecter les règles suivantes :

- **De 2 à 4 logements créés** (ou de plus de 400 m² à 600 m² de surface de plancher) : il devra être réalisé **au moins 50% de logements sociaux.**
- **Au-delà de 5 logements** : il devra être réalisé **au moins 80% de logements sociaux.**

Les seuils définis 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.

Les obligations aux alinéas ci-dessus concernent aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde, de changement de destination ou de division d'une habitation en plusieurs logements.

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 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Implantation des constructions

A) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.1 « Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées ».

Les constructions principales doivent **être implantées en recul de l'alignement actuel ou projeté** des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue ou sur la marge de recul dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées en recul par rapport à l'alignement, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

Seules les constructions de premier rang doivent être édifiées dans une bande **comprise entre minimum 4 mètres et maximum 30 mètres de recul** mesuré à compter de l'alignement.

L'implantation des constructions devra s'inscrire dans la ou les bandes de constructibilités en fonction de la meilleure orientation au soleil.

Les constructions de second rang (pour les annexes uniquement) pourront être implantées en recul en-dehors de de cette bande.

B) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.2 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantationprend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

- *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES*

Les constructions doivent être implantées **en retrait des limites séparatives**.

Le retrait sera **au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 4 mètres.**

- *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND*

Le retrait sera **au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 4 mètres** par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

- *IMPLANTATION DES ANNEXES*

Les annexes de moins de 40 m² peuvent être implantées en limites séparatives.

Les piscines seront implantées en **retrait de minimum 4 mètres** des limites séparatives.

C) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NON CONTIGUËS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.3 « Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété ».

La distance entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter **une distance minimale égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, sans être inférieure à 8 mètres.**

La distance entre une annexe et une autre construction n'est pas réglementée.

2.1.2 Emprise au sol

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.4 « Emprise au sol des constructions ».

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les dispositions suivantes ne leur sont pas applicables dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à **30 %** de l'unité foncière.

2.1.3 Hauteur des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.5 « Hauteur des constructions ».

La hauteur des constructions ne peut excéder **2 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 1 étage + combles),** soit un maximum de **7 mètres mesuré à l'égout des toitures ou à l'acrotère** des toitures terrasses. **Les combles peuvent être aménagés.**

La hauteur des annexes est de **4 mètres** maximum mesurée au **faîtage.**

ARTICLE 2.2 - INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les dispositions suivantes ne leur sont pas applicables dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

A) TRAITEMENT DES FAÇADES

Les couleurs des façades 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 et gris clair.**

Les volets et menuiseries extérieures seront peintes dans un des tons **de gris clair, blanc, marron, vert, bleu ou ocre rouge**.

Les petites constructions telles que les pergolas, véranda et carport, devront présenter des matériaux dans un des tons **de gris clair, blanc, marron, vert, bleu ou ocre rouge.**

Des teintes proches de cette couleur pourront être autorisées. Elles seront examinées en fonction de leur adéquation avec le style architectural et les couleurs de l'îlot urbain dans lequel la construction s'insère.

B) TRAITEMENT DES TOITURES

Les pentes des toitures doivent être comprises **entre 30% et 50%.**

Les toitures terrasse sont autorisées pour créer un effet architectural ou assurer une articulation avec une toiture traditionnelle.

Les couvertures en pente sont en tuiles **de couleur de terre cuite** (*sable, rouge, orange, marron*) de **type tuiles vieillies panachées,** pour s'intégrer discrètement dans le paysage et éviter un aplat trop uniforme.

Les couvertures de teinte noire sont interdites. Seules sont autorisées les couvertures en zinc et ardoise, dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiment ancien existant.

Les toitures pentues seront couvertes **de type tuiles canal, d'ardoise ou de zinc ou végétalisées.**

Pour les constructions de faible ampleur, des toitures autres pourront être autorisées (telles que les vérandas) Dans cette hypothèse, celles-ci devront être de teintes claires.

Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergie.

Les combles cylindriques et les sheds sont interdits.

C) TRAITEMENT DES CLOTURES

- CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DE L'ALIGNEMENT :

Elles seront composées :

- Soit d'une haie mêlant différentes essences, doublée ou non d'un grillage métallique, ou d'un quelconque système à claire-voie.
- Soit de clôture composée de matériaux naturels (bois, barrière girondine ou végétalisées).
- 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 ...).
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale **de 1,20 mètres**.
- Soit d'une clôture grillagée.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple.

La hauteur maximale des clôtures, portail et portillon sera de **1,50 mètres.**

Les murs de clôtures et de bahut seront enduits dans le même ton que celui de la construction principale, se rapprochant de la couleur pierre de Gironde

Les couleurs vives sont interdites. Les teintes seront choisies en harmonie avec les constructions avoisinantes.

- CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITES SEPARATIVES :

Elles seront composées :

- Soit d'une haie mêlant différentes essences, doublée ou non d'un grillage métallique, ou d'un quelconque système à claire-voie.
- Soit de clôture composée de matériaux naturels (bois, barrière girondine ou végétalisées).
- Soit d'une clôture grillagée

La hauteur maximale des clôtures, portail et portillon sera limitée à **2 mètres.**

2.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 3 « Qualité paysagère et écologique ».

Le coefficient de pleine terre minimal est **de 50% de la superficie de l'unité foncière** pour toutes les constructions.

Les opérations d'ensemble (opération d'aménagement, lotissement, permis valant division) auront **au moins 10 % de leur superficie de pleine terre, traités en espaces verts communs dont au minimum 50 % seront d'un seul tenant.**

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de pleine terre ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés à raison d'au moins **1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre**.

2.2.3 Stationnement

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 5 « Déplacements et stationnements ».

CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 Accès

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 6 « Desserte par les équipements et réseaux ».

3.1.2 Voirie

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 6 « Desserte par les équipements et réseaux ».

ARTICLE 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 6 « Desserte par les équipements et réseaux »

.

ZONE UD

Rappel des principales caractéristiques de la zone

La zone urbaine UD s'applique à des quartiers peu denses où il n'est pas souhaitable d'augmenter la densité et, d'une manière générale, y limiter drastiquement la constructibilité.

Elle s'applique, en premier lieu, aux quartiers d'habitat peu denses qui se sont développés le plus souvent à partir de hameaux historiques **au Sud de la commune** dans le terroir viticole, au contact de l'enveloppe urbaine, mais le plus souvent en dehors de celle-ci. Pour cette raison, il n'est souhaitable ni d'élargir leur emprise, ni d'en augmenter la densité.

Ces ensembles se sont progressivement développés autour de noyaux anciens en colonisant les abords des voies communales et mitant l'espace viticole, en constituant un bâti peu organisé et consommateur d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

La volonté municipale est de stopper ce phénomène préjudiciable à l'activité agricole et à la cohabitation logements/agriculture. Les capacités d'accueil de constructions nouvelles y sont donc très limitées

Au Nord de la voie ferrée, les quartiers périphériques présentent des faciès plus différenciés.

Si certains s'apparentent étroitement à ceux de la partie Sud, comme les secteurs de « le Commandeur », « Les Vergnes » et « Les Barènes », à l'Ouest, immédiatement au Nord de la voie ferrée, d'autres figurent dans ce classement pour des raisons différentes.

Il s'agit de **quartiers soumis aux servitudes du Plan de Protection des Risques naturels Inondation de la Dordogne (zone bleue)** dans lesquels ce document autorise un certaine constructibilité, même si les possibilités d'aménagement sont encadrées en raison du risque. Même si les morphologies urbaines peuvent différer des précédents, c'est pour cette raison qu'ils ont été classés en zone UD et affectés d'un secteur spécifique, le **secteur UDi.**

Ce secteur concerne plus précisément le quartier de Cavernes, ainsi qu'une partie des quartiers de « Troquet » et « Les Caussades ».

CHAPITRE 1 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 en UD	X en UDi	
	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 (sauf UDi)		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Lieux de culte	X		
	Autres équipements recevant du public	X (sauf UDi)		
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 interdiction dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

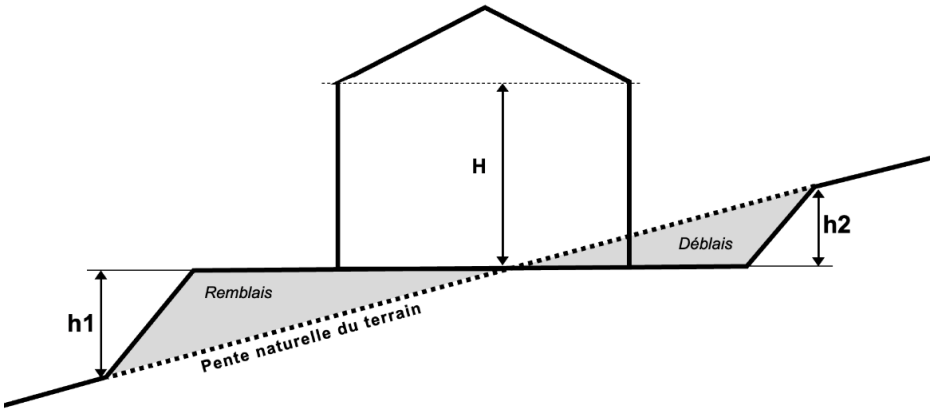
ARTICLE 1.2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A LIMITATIONS

1.2.1 Dans la zone UD proprement dite uniquement

1. 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 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.

2. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, 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). Cf croquis :



1.2.2 Dans le secteur UDi uniquement

A l'exclusion des dispositions applicables dans la zone UD proprement dite, en secteur UDi sont uniquement autorisées sous conditions les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes. Ces conditions s'appliquent sous réserve des dispositions contenues dans le « Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Dordogne - secteur de Bourg à Izon » (voir l'annexe n°5.4 du présent dossier de PLU).

1. Dans une bande de 100 mètres derrière les ouvrages de protection existants contre les inondation définie par courrier préfectoral du 20 avril 2011, est interdite toute nouvelle construction sauf les installations strictement nécessaires aux activités portuaires et les travaux de mise en sécurité des biens existants dans la bande.

2. Les constructions nouvelles destinées à l'habitation et leurs annexes à condition que le niveau du plancher soit situé au-dessus de la cote de référence.

3. Les changements de destination ou les extensions de constructions existantes à condition que les niveaux de plancher situés sous la cote de référence n'aient pas une vocation de logement.

4. Les équipements d'intérêt collectif et de services publics dès lors qu'il est démontré qu'ils ne sauraient être implantées en d'autres lieux et à condition qu'ils soient liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution

d'énergie et aux télécommunications, tels que les pylônes, les postes de transformation, les stations de pompage, les extensions ou modifications de stations d'épuration à l'exclusion de la création de nouvelle station.

5. Les piscines enterrées, sous réserve d'être entourées d'une clôture transparente à l'eau d'au-moins 1,10 mètres au-dessus du sol.

6. Les travaux d'infrastructure publique, sous réserve que le terrain naturel ne soit pas modifié en altimétrie et à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues, ainsi que les accès routiers au-dessus du terrain naturel dès lors qu'ils sont indispensables pour assurer la protection des biens et des personnes, sous réserve qu'ils soient praticables pour la crue de référence et qu'ils soient dotés de dispositifs permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

7. Les constructions et installations destinées à l'artisanat, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage et à condition que le niveau du plancher soit situé au-dessus de la cote de référence.

1.2.3 Dans zone UD proprement dite ET le secteur UDi

1. Les constructions et installations destinées à l'artisanat, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage.

2. 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.

3. Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, etc.), séparées de la construction principale sont autorisés sous réserve que la superficie totale de ces différentes annexes ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol, ainsi que les piscines.

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 le PPRN en dispose autrement (article L.111-15 du Code de l'urbanisme).

5. Prise en compte des risques et nuisances

5.1. 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 :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,10 mètre par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

5.2. 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.

5.3. Prise en compte des zones humides

La préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général (article L.211-1-1 du Code de l'Environnement) du fait des multiples fonctions qu'elles assurent et des services qu'elles rendent à la société. L'objectif du PLU de Saint-Loubès est d'enrayer la disparition des zones humides.

Les zones humides connues sur la commune de Saint-Loubès sont délimitées sur la carte des enveloppes d'alerte des zones humides en annexe du présent PLU. Toutefois, malgré les investigations réalisées, cette cartographique ne doit pas être considérée comme exhaustive.

Il appartient à tout porteur de projet de s'assurer de la prise en compte effective de cette carte lors de l'élaboration de son projet et de se conformer aux obligations légales et réglementaires qui s'imposent.

5.4. Bruit des infrastructures de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (routes, rail) 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 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 :

- Exploitations agricole et forestière.
- Commerce de gros.
- Cinéma.
- Industrie.
- Destination exclusive d'entrepôts.
- Centre de congrès et d'exposition.
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.
- Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.
- **Dans le secteur UDi uniquement**, les équipements d'intérêt collectif et de services publics relevant de la sous-destination « enseignement, santé et action sociale ».
- 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.2.3 ci-dessus.
- Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion ou neufs en plein air dans l'attente de leur commercialisation ou de leur réparation.
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération

en plein air.

- 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, la tranquillité, le caractère du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Implantation des constructions

A) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.1 « Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées ».

Les constructions principales doivent **être implantées en recul de l'alignement actuel ou projeté** des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue ou sur la marge de recul dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées en recul par rapport à l'alignement, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

Seules les constructions de premier rang doivent être édifiées dans une bande **comprise entre minimum 4 mètres et maximum 30 mètres de recul** mesuré à compter de l'alignement.

L'implantation des constructions devra s'inscrire dans la ou les bandes de constructibilités en fonction de la meilleure orientation au soleil.

Les constructions de second rang (pour les annexes uniquement) pourront être implantées en recul en-dehors de de cette bande.

B) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.2 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantationprend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

- *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES*

Les constructions doivent être implantées **en retrait des limites séparatives**.

Le retrait sera **au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 4 mètres.**

- *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND*

Le retrait sera **au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 4 mètres** par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

- *IMPLANTATION DES ANNEXES*

Les annexes de moins de 40 m² peuvent être implantées en limites séparatives.

Les piscines seront implantées en **retrait de minimum 4 mètres** des limites séparatives.

C) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NON CONTIGUËS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.3 « Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété ».

La distance entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter **une distance minimale égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, sans être inférieure à 10 mètres.**

La distance entre une annexe et une autre construction n'est pas réglementée.

2.1.2 Emprise au sol

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.4 « Emprise au sol des constructions ».

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les dispositions suivantes ne leur sont pas applicables dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

Le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à **20 %** de l'unité foncière.

2.1.3 Hauteur des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.5 « Hauteur des constructions ».

La hauteur des constructions ne peut excéder **2 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 1 étage+ combles),** soit un maximum de **7 mètres mesuré à l'égout des toitures ou à l'acrotère** des toitures terrasses. **Les combles peuvent être aménagés.**

La hauteur des annexes est de **4 mètres** maximum mesurée au **faîtage.**

ARTICLE 2.2 - INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

A) TRAITEMENT DES FAÇADES

Les couleurs des façades 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 et gris clair.**

Les volets et menuiseries extérieures seront peintes dans un des tons **de gris clair, blanc, marron, vert, bleu ou ocre rouge**.

Les petites constructions telles que les pergolas, véranda et carport, devront présenter des matériaux dans un des tons **de gris clair, blanc, marron, vert, bleu ou ocre rouge.**

Des teintes proches de cette couleur pourront être autorisées. Elles seront examinées en fonction de leur adéquation avec le style architectural et les couleurs de l'îlot urbain dans lequel la construction s'insère.

B) TRAITEMENT DES TOITURES

Les pentes des toitures doivent être comprises **entre 30% et 50%.**

Les toitures terrasse sont autorisées pour créer un effet architectural ou assurer une articulation avec une toiture traditionnelle. Leur surface sera limitée **à 20% de la superficie totale des toitures.**

Les couvertures en pente sont en tuiles **de couleur de terre cuite** (*sable, rouge, orange, marron*) de **type tuiles vieillies panachées,** pour s'intégrer discrètement dans le paysage et éviter un aplat trop uniforme.

Les couvertures de teinte noire sont interdites. Seules sont autorisées les couvertures en zinc et ardoise, dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiment ancien existant.

Les toitures pentues seront couvertes **de type tuiles canal, d'ardoise ou de zinc ou végétalisées**.

Pour les constructions de faible ampleur, des toitures autres pourrons être autorisées (tel que les vérandas).

Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant les économies d'énergie.

Les combles cylindriques et les sheds sont interdits.

C) TRAITEMENT DES CLOTURES

Les dispositions sur les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors que cela est justifié pour des raisons sanitaires et/ou de sécurités spécifiques.

- *CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DE L'ALIGNEMENT :*

Elles seront composées :

- Soit d'une haie mêlant différentes essences, doublée ou non d'un grillage métallique, ou d'un quelconque système à claire-voie.
- Soit de clôture composée de matériaux naturels (bois, barrière girondine ou végétalisées).
- 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 ...).
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale **de 1,20 mètres**.
- Soit d'une clôture grillagée.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple.

La hauteur maximale des clôtures, portail et portillon sera de **1,50 mètres.**

Les murs de clôtures et de bahut seront enduits dans le même ton que celui de la construction principale, se rapprochant de la couleur pierre de Gironde

Les couleurs vives sont interdites. Les teintes seront choisies en harmonie avec les constructions avoisinantes.

- *CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITES SEPARATIVES :*

Elles seront composées :

- Soit d'une haie mêlant différentes essences, doublée ou non d'un grillage métallique, ou d'un quelconque système à claire-voie.
- Soit de clôture composée de matériaux naturels (bois, barrière girondine ou végétales).
- Soit clôtures grillagées.

La hauteur maximale des clôtures, portail et portillon sera limitée à **2 mètres.**

2.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 3 « Qualité paysagère et écologique ».

Le coefficient de pleine terre minimal est **de 65% de la superficie de l'unité foncière** pour toutes les constructions.

Les opérations d'ensemble (opération d'aménagement, lotissement, permis valant division) auront **au moins 10 % de leur superficie de pleine terre, traités en espaces verts communs dont au minimum 50 % seront d'un seul tenant.**

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de pleine terre ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés à raison d'au moins **1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre**.

2.2.3 Stationnement

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 5 « Déplacements et stationnements ».

CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 Accès

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 6 « Desserte par les équipements et réseaux ».

3.1.2 Voirie

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 6 « Desserte par les équipements et réseaux ».

Les bandes d'accès ou voie de desserte nouvelles auront une profondeur au **maximum de 25 mètres**, mesurée à compter des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

3.2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 6 « Desserte par les équipements et réseaux ».

Zone UE

Rappel des principales caractéristiques de la zone

La zone UE est une zone urbaine spécialisée réservée 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 cultuelle, des loisirs, de l'accueil des enfants, etc., mais aussi des infrastructures, installations et équipements techniques.

A Saint-Loubès, le PLU identifie **7 sites** bénéficiant de ce zonage :

- **Le plus important,** décrit en détail au chapitre 3.1.3.4 « Un pôle d'équipements publics au Sud-Est du Bourg » du tome 1 du présent rapport de présentation[1], **d'une superficie de 18,5 ha, au cœur de la zone bâtie, agglomère de nombreux équipements scolaires, sportifs et culturels** pour les principaux :
  - La salle de spectacle La Coupole.
  - Le centre aquatique Serge Roux.
  - Les écoles maternelles et élémentaires l'Île Bleue, Paul-Jean Toulet et Jean de La Fontaine.
  - Le collège Max Linder.
  - Le complexe sportif.
  - Le multi-accueil « Cabriole ».
  - etc.
- Au Nord-Est du centre-bourg : l'école élémentaire Hector Ducamp.
- Au Nord-Est, le long de la rue du 19 Mars 1962 : le pôle médical et la maison de santé.
- Au Sud-Ouest du centre-bourg : le site du château de Modery destiné à accueillir un nouvel établissement scolaire, un parc public et des voies douces.
- Au Sud : les emprises de l'EHPAD « Le Moulin de Jeanne ».
- Au Nord-Ouest de la Zone industrielle de La Lande : le site destiné à accueillir à terme un futur équipement collectif scolaire ou sportif.
- Au Nord-Est de la Zone industrielle de La Lande : un ensemble regroupant la station d'épuration de la ZI, la déchetterie du SEMOCTOM et l'aire d'accueil des Gens du Voyage.

Cette zone bénéficie de dispositions réglementaires adaptées, afin de tenir compte des caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

En outre, un secteur spécifique a été prévu pour gérer un ensemble particulier :

Le secteur UEi, régissant spécifiquement les emprises portuaires de la halte fluviale de Cavernes et l'extension que souhaite aménager la commune, situées en zone inondable du Plan de Prévention des Risques Naturels dont les dispositions réglementaires lui sont directement applicables (voir l'annexe « Servitudes d'utilités publiques »).

[1] Voir également pour ce site et les suivants, les descriptifs du chapitre 5.2. « Les équipements » du même tome 1 du présent rapport de présentation.

CHAPITRE 1 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 interdiction dans les paragraphes ci-après, sont autorisés.

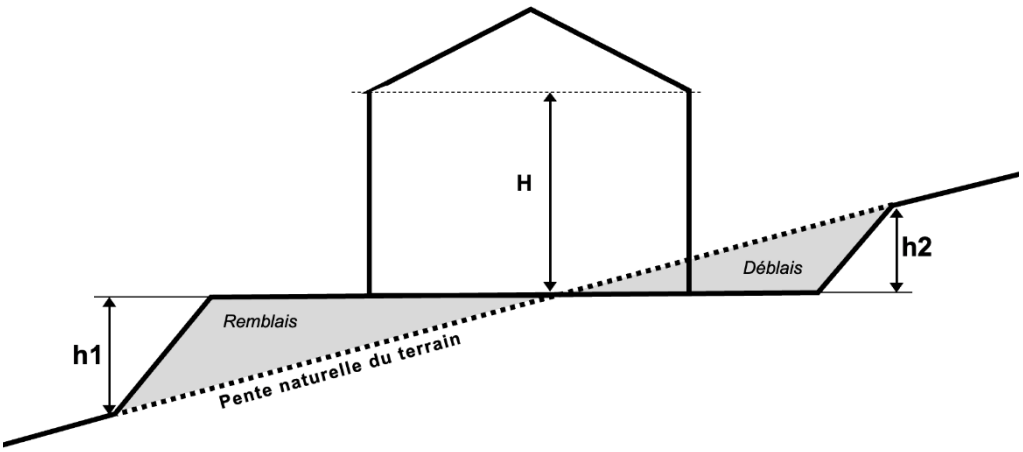
ARTICLE 1.2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A LIMITATIONS

1. 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 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.

2. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés :

- **Dans la zone UE proprement dite uniquement** : à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, 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). Cf croquis :



- **Dans le secteur UEi uniquement** : les travaux d'infrastructure publique, sous réserve que le terrain naturel ne soit pas modifié en altimétrie et à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues, ainsi que les accès routiers au-dessus du terrain naturel dès lors qu'ils sont indispensables pour assurer la protection des biens et des personnes, sous réserve qu'ils soient praticables pour la crue de référence et qu'ils soient dotés de dispositifs permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

3. 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 équipements d'intérêt collectif et des services publics.

4. 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.

5. 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 le PPRN en dispose autrement (article L.111-15 du Code de l'urbanisme).

6. Dans **le secteur UEi uniquement,** sont uniquement autorisés :

- Dans la partie située en zone bleue du PPRI de la Dordogne, la création, la transformation et l'extension de constructions ou d'installations à condition qu'elles soient affectées aux services liés à l'activité, au fonctionnement et à l'exploitation de la halte fluviale de Cavernes, ainsi qu'à la mise en valeur du patrimoine maritime (y compris activités commerciales). Ces autorisations s'appliquent sous réserve des dispositions contenues dans le règlement de la zone bleue du « Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Dordogne - secteur de Bourg à Izon » (voir l'annexe 5.4 du présent dossier de PLU).

- Dans la partie située en zone rouge du PPRI de la Dordogne, Les activités liées à la voie d'eau, les constructions, installations et travaux divers nécessaires à l'exercice de l'activité portuaire ou nécessitant la proximité immédiate des infrastructures portuaires et les équipements à vocation de loisirs pour le sport nautique ou le tourisme fluvial sous réserve d'avoir été conçus en tenant compte du risque de crue. En tout état de cause, le premier plancher devra se situer au-dessus de la côte de référence. Ces autorisations s'appliquent sous réserve des dispositions contenues dans le règlement de la zone rouge du « Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Dordogne - secteur de Bourg à Izon » (voir l'annexe 5.4 du présent dossier de PLU).

- Dans une bande de 100 mètres derrière les ouvrages de protection existants contre les inondation définie par courrier préfectoral du 20 avril 2011, est interdite toute nouvelle construction sauf les installations strictement nécessaires aux activités portuaires et les travaux de mise en sécurité des biens existants dans la bande.

7. Prise en compte des risques et nuisances

7.1. Risque d'inondation

Dans le secteur UEi, les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols autorisées doivent y respecter les dispositions contenues dans le « Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Dordogne - secteur de Bourg à Izon » (voir annexe n°5.4 du présent dossier de PLU).

7.2. 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 :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,10 mètre par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

7.3. 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.

7.4. Prise en compte des zones humides

La préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général (article L.211-1-1 du Code de l'Environnement) du fait des multiples fonctions qu'elles assurent et des services qu'elles rendent à la société. L'objectif du PLU de Saint-Loubès est d'enrayer la disparition des zones humides.

Les zones humides connues sur la commune de Saint-Loubès sont délimitées sur la carte des enveloppes d'alerte des zones humides en annexe du présent PLU. Toutefois, malgré les investigations réalisées, cette cartographique ne doit pas être considérée comme exhaustive.

Il appartient à tout porteur de projet de s'assurer de la prise en compte effective de cette carte lors de l'élaboration de son projet et de se conformer aux obligations légales et réglementaires qui s'imposent.

7.5. Bruit des infrastructures de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (routes, rail) 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 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 :

- Exploitations agricole et forestière.
- Habitation, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.3 ci-dessus.
- Commerce de gros.
- Industrie.
- Destination exclusive d'entrepôts.
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.
- 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.2.5 ci-dessus.
- Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion ou neufs en plein air dans l'attente de leur commercialisation ou de leur réparation.
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2.1- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Implantation des constructions

A) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.1 « Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées ».

Les constructions principales doivent être implantées en recul de l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue ou sur la marge de recul dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées en recul par rapport à l'alignement, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

B) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.2 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

C) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NON CONTIGUËS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.3 « Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété ».

La distance entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

La distance entre une annexe et une autre construction n'est pas réglementée.

2.1.2 Emprise au sol

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.4 « Emprise au sol des constructions ».

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé en zone UE.

2.1.3 Hauteur des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.5 « Hauteur des constructions ».

La hauteur maximale des constructions est limitée **à 15 mètres hors tout** par rapport au terrain naturel ou au sol fini extérieur si celui-ci est plus bas.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent avoir une hauteur supérieure, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

ARTICLE 2.2 - INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

2.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 3 « Qualité paysagère et écologique ».

Le coefficient de pleine terre minimal est **de 15% de la superficie de l'unité foncière** pour toutes les constructions.

Les opérations d'ensemble (opération d'aménagement, lotissement, permis valant division) auront **au moins 10 % de leur superficie de pleine terre, traités en espaces verts communs dont au minimum 50 % seront d'un seul tenant.**

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de pleine terre ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

2.2.3 Stationnement

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 5 « Déplacements et stationnements ».

CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 Accès

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 6 « Desserte par les équipements et réseaux ».

3.1.2 Voirie

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 6 « Desserte par les équipements et réseaux ».

ARTICLE 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 6 « Desserte par les équipements et réseaux ».

Zone UY

Rappel des principales caractéristiques de la zone

La zone UY est une zone urbaine spécialisée dont la vocation est l'accueil spécifique des activités économiques : industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, hôtelières ou de service.

Elle s'applique aux deux grandes zones d'activités de la commune : La Zone industrielle de la Lande et la Zone d'Activité de « La Rafette », mais aussi aux entrepôts des Grands Vins de Gironde au Ribet.

Une petite emprise localisée au lieu-dit Gravas est également concernée.

Cette zone bénéficie de dispositions réglementaires adaptées aux caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

Pour tenir compte, à la fois, de la diversité des implantations et des volontés d'évolution, le zonage retenu résulte d'un croisement entre l'affectation attribuée à chaque site et la forme urbaine constatée qu'il convient parfois de faire évoluer.

Ainsi, la zone UY proprement dite, destinée à l'accueil des activités de production industrielles et artisanales, correspond principalement à la Zone industrielle de « La Lande ». L'ensemble des terrains disponibles est aujourd'hui occupé, toutefois une densification de certaines emprises peut être envisagée.

Outre la zone UY proprement dite, **deux secteurs** ont été définis :

- **Le secteur UYa** s'appliquant à la zone artisanale de « La Rafette », à des emprises isolées au Gravas et à l'entreprise implantée au Rivet. Ici, en raison de la nature des activités ou de la proximité de l'habitat, les volumes autorisés sont plus limités.
- **Le secteur UYi** couvrant une zone d'activité située au quartier de Cavernes à proximité de la Dordogne au sein du périmètre du Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation (PPRi) de la Dordogne (zones bleue et rouge), où les possibilités d'aménagement sont encadrées en raison du risque. Ce secteur est plus particulièrement orienté vers l'accueil d'activités liées à la proximité du port de Cavernes.

CHAPITRE 1 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 interdiction 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

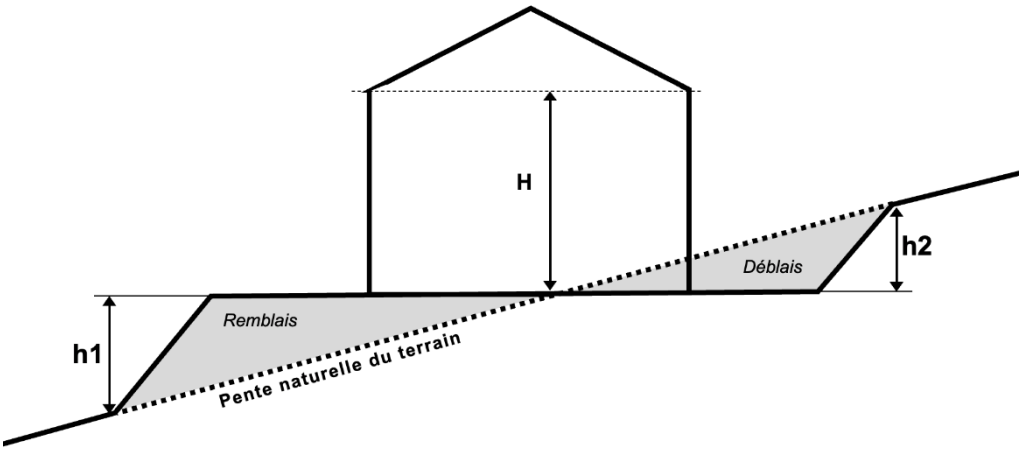
1**. A l'exclusion du secteur UYi,** les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone et que soient mises 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.

2**. A l'exclusion du secteur UYi,** les logements à condition qu'ils soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions destinées à l'hébergement hôtelier et à condition que le logement soit intégré dans le même volume et ne présente pas une surface supérieure dans la limite de 90 m^2.

3. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés :

- **Dans la zone UY proprement dite et le secteur UYa, uniquement :** à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, 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). Cf croquis :



- **Dans le secteur UYi uniquement :** les travaux d'infrastructure publique, sous réserve que le terrain naturel ne soit pas modifié en altimétrie et à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues, ainsi que les accès routiers au-dessus du terrain naturel dès lors qu'ils sont indispensables pour assurer la protection des biens et des personnes, sous réserve qu'ils soient praticables pour la crue de référence et qu'ils soient dotés de dispositifs permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

4. **A l'exclusion du secteur UYi,** 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.

5. Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition qu'ils soient liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, aux mobilités (abris bus, garages à vélos...) et aux télécommunications

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 le PPRN en dispose autrement (article L.111-15 du Code de l'urbanisme).

7. **Dans le secteur UYi** :

- Dans une bande de 100 mètres derrière les ouvrages de protection existants contre les inondation définie par courrier préfectoral du 20 avril 2011, est interdite toute nouvelle construction sauf les installations strictement nécessaires aux activités portuaires et les travaux de mise en sécurité des biens existants dans la bande.
- Le niveau du plancher des locaux autorisés en zone bleue du PPRi doit être situé au-dessus de la cote de référence.

8. Prise en compte des risques

8.1. Risques technologiques

Dans le périmètre couvert par le porter à connaissance, validé le 4 avril 2024 concernant l'entreprise CHASSADE DUBOE Transports (CD Trans) 4 avenue de l'Escart, tous les aménagements et constructions devront respecter les prescriptions à appliquer dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme pour les projets situés dans les zones liées aux phénomènes dangereux induits par l'activité (zones r, B, b1 et b2) arrêtées dans le porter à connaissance (voir pièce n°5.1 : Documents annexes - pièces écrites du dossier de PLU).

8.2. Risque d'inondation

Dans le secteur UYi, les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols autorisées doivent y respecter les dispositions contenues dans le « Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Dordogne - secteur de Bourg à Izon » (voir annexe n°5.4 du présent dossier de PLU), zones rouge et bleue.

8.3. 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 :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,10 mètre par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

8.4. 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.

8.5. Prise en compte des zones humides

La préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général (article L.211-1-1 du Code de l'Environnement) du fait des multiples fonctions qu'elles assurent et des services qu'elles rendent à la société. L'objectif du PLU de Saint-Loubès est d'enrayer la disparition des zones humides.

Les zones humides connues sur la commune de Saint-Loubès sont délimitées sur la carte des enveloppes d'alerte des zones humides en annexe du présent PLU. Toutefois, malgré les investigations réalisées, cette cartographique ne doit pas être considérée comme exhaustive.

Il appartient à tout porteur de projet de s'assurer de la prise en compte effective de cette carte lors de l'élaboration de son projet et de se conformer aux obligations légales et réglementaires qui s'imposent.

8.6. Bruit des infrastructures de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (routes, rail) 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 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 :

- **Dans la zone UY proprement dite et le secteur UYi :**
  - Exploitations agricole et forestière.
  - Habitation, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.2 ci-dessus.
  - Hébergement.
  - Cinéma.
  - Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
  - Salles d'art et de spectacles.
  - Équipements sportifs.
  - Lieux de culte.
  - 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.2.4 ci-dessus.
  - L'ouverture et l'exploitation des carrières.

- **Uniquement en secteur UYi** :
  - Les Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises.
  - Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.

CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Implantation des constructions

A) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.1 « Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées ».

Les constructions principales **doivent être implantées en recul de l'alignement actuel ou projeté** des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue ou sur la marge de recul dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées en recul par rapport à l'alignement, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

Le recul est **au moins égal à 10 mètres.**

Le choix d'implantation des constructions est guidé par l'implantation des constructions avoisinantes.

B) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.2 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantationprend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

- *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES*

Les constructions doivent être implantées **en retrait des limites séparatives.**

Le recul sera **au moins à 4 mètres.**

Un recul **d'au moins 10 m** sera demande si la limite de fond touche une zone autre que UY, pour faciliter la cohabitation des activités.

- *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND*

Le recul sera **au moins à 5 mètres** par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

Un recul **d'au moins 10 m** sera demande si la limite de fond touche une zone autre que UY, pour faciliter la cohabitation des activités.

C) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NON CONTIGUËS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.3 « Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété ».

La distance entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter **une distance minimale de 4 mètres.**

La distance entre une annexe et une autre construction n'est pas réglementée.

2.1.2 Emprise au sol

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.4 « Emprise au sol des constructions ».

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les dispositions suivantes ne leur sont pas applicables dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

En secteur UY, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité **à 75 % de l'unité foncière.**

En secteur UYa et UYi, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité **à 65 % de l'unité foncière.**

2.1.3 Hauteur des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.5 « Hauteur des constructions ».

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les dispositions suivantes ne leur sont pas applicables dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

La hauteur maximale des constructions est limitée **à 20 mètres hors tout en zone UY** proprement dite et à **12 mètres en secteurs UYa et UYi.**

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.

La norme de hauteur définie ci-dessus ne s'applique pas dans le cas d'extension mesurée de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure à cette dernière, sous réserve que la hauteur n'excède pas la hauteur initiale.

ARTICLE 2.2 - INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les dispositions suivantes ne leur sont pas applicables dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

A) TRAITEMENT DES FAÇADES

Les revêtements des façades seront de teinte claire (*blanc, blanc cassé, sable clair, ton pierre, gris clair, etc.*)

La couleur dominante de la construction pourra être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elles n'occupent **que 20% de l'ensemble des façades** et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

B) TRAITEMENT DES TOITURES

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Il est recommandé d'utiliser des couleurs blanches ou réfléchissantes avec prédispositions solaires.

Il est fortement conseillé d'organiser des éclairages naturels par puits de lumière.

C) TRAITEMENT DES CLOTURES

Les dispositions sur les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors que cela est justifié pour des raisons sanitaires et/ou de sécurités spécifiques.

- *CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DE L'ALIGNEMENT :*

Elles seront composées :

- 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 ...).
- Soit d'une clôture grillagée.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple.

La hauteur maximale des clôtures, portail et portillon sera de **2,20 mètres.**

Les murs de clôtures et de bahut seront enduits dans le même ton que celui de la construction principale, se rapprochant de la couleur pierre de Gironde

Les couleurs vives sont interdites. Les teintes seront choisies en harmonie avec les constructions avoisinantes.

- CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITES SEPARATIVES :

Elles seront composées :

- Soit d'une haie mêlant différentes essences, doublée ou non d'un grillage métallique, ou d'un quelconque système à claire-voie.
- Soit de clôture composée de matériaux naturels (bois, barrière girondine ou végétales)
- Soit de clôture grillagée.

La hauteur maximale des clôtures, portail et portillon sera limitée à **3 mètres.**

Les clôtures édifiées sur des terrains dont la limite séparative est située en limite avec les zones urbaines UC ou UD, agricole A ou naturelle N, devront être constituée d'une haie mêlant différentes essences, doublée ou non d'un grillage métallique.

2.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 3 « Qualité paysagère et écologique ».

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de pleine terre ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

Le coefficient de pleine terre minimal est **de 10% de la superficie de l'unité foncière**.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés à raison d'au moins **1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre**.

2.2.3 Stationnement

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 5 « Déplacements et stationnements ».

CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 Accès

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 6 « Desserte par les équipements et réseaux ».

3.1.2 Voirie

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 6 « Desserte par les équipements et réseaux ».

ARTICLE 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 6 « Desserte par les équipements et réseaux ».

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

Rappel des principales caractéristiques de la zone

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. Toutefois, l'ouverture à l'urbanisation devra tenir compte de la capacité résiduelle de traitement de la station d'épuration.

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. La volonté municipale, clairement affirmée dans ces orientations, est de promouvoir un urbanisme de qualité tenant compte des caractéristiques de chaque site (topographie, écoulement des eaux superficielles, caractéristiques pédologiques) et de son environnement immédiat (paysages urbains ou naturels, agriculture, voirie), tout en promouvant une certaine densification.

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.

La zone 1AU est organisée en deux secteurs se distinguant par la forme urbaine et la densité adoptée afin de pouvoir mieux s'insérer dans le tissu urbain environnant :

- Le **secteur 1AUa**, le plus urbain dont le règlement reprend les principales dispositions du secteur UBa. Il s'applique aux sites de :
  - « Jean Videau » : de part et d'autre de l'avenue Pasteur en entrée de bourg Ouest, opération mixte de logements, d'équipements municipaux et d'activités.
  - « La Gare » : opération mixte de logements, d'activités et création à terme d'un pôle multimodal avec sa voie de sortie.
  - « Peyregrave » et « Soupetard » : au sein du tissu urbain au Sud, deux petites opérations de logements sur ces deux sites mitoyens.
- Le **secteur 1AUb**, moins dense dont le règlement reprend les principales dispositions de la zone UC. Il s'applique aux sites de :
  - « Modery », au sein de la coulée verte, opération de logements.
  - « Les Bryons » : à l'Est du bourg, opération de logements.

CHAPITRE 1 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 interdiction 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 le planning d'ouverture des zones à l'urbanisation et les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définis par les orientations d'aménagement et de programmation qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement :

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 des opérations égales ou supérieures à 10 logements.
- Elles ne compromettent pas ou rendent plus onéreuse l'urbanisation du reste de la zone.
- Elles sont immédiatement raccordables à tous les réseaux existants.

2. À l'intérieur des opérations autorisées à l'alinéa 1.2.1. ci-dessus, et sous réserve de respecter les conditions édictées dans ce même alinéa, ne sont admis que :

- Les constructions destinées à l'habitation, au commerce et activités de service, à l'exception du commerce de gros et sous réserve des conditions ci-dessous pour l'artisanat, aux équipements d'intérêt collectif et services publics, aux bureaux et aux centres de congrès et d'exposition.
- Pour les constructions et installations destinées à l'artisanat, leur implantation est admise sous réserve qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle de la zone et qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage
- 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 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.
- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, 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). Cf croquis :

3. 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.

4. Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, etc.), séparées de la construction principale sont autorisés sous réserve que la superficie totale de ces différentes annexes ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol, ainsi que les piscines.

5. 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 en dispose autrement (article L.111-15 du Code de l'urbanisme).

6. Prise en compte des risques et nuisances

6.1. 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 :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,10 mètre par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

6.2. 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.

6.3. Prise en compte des zones humides

La préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général (article L.211-1-1 du Code de l'Environnement) du fait des multiples fonctions qu'elles assurent et des services qu'elles rendent à la société. L'objectif du PLU de Saint-Loubès est d'enrayer la disparition des zones humides.

Les zones humides connues sur la commune de Saint-Loubès sont délimitées sur la carte des enveloppes d'alerte des zones humides en annexe du présent PLU. Toutefois, malgré les investigations réalisées, cette cartographique ne doit pas être considérée comme exhaustive.

Il appartient à tout porteur de projet de s'assurer de la prise en compte effective de cette carte lors de l'élaboration de son projet et de se conformer aux obligations légales et réglementaires qui s'imposent.

6.4. Bruit des infrastructures de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (routes, rail) 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.

ARTICLE1.3 - 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 :

- Exploitations agricole et forestière.
- Commerce de gros.
- Industrie.
- Destination exclusive d'entrepôts.
- Cuisine dédiée à la vente en ligne.
- 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.2.2 (3ème alinéa) ci-dessus.
- Les aires de dépôt de véhicules, le stockage des véhicules d'occasion ou neufs en plein air dans l'attente de leur commercialisation ou de leur réparation.
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
- 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, la tranquillité, le caractère du voisinage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE 1.4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone, hors emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements ou servitudes de mixité sociale visés à l'alinéa I.4.1.5 ci-dessous, les programmes de logements devront respecter les règles suivantes :

- dans les OAP dédiées à la création de logements, il devra être réalisé **au moins 80% de logements sociaux.**

Les seuils définis 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.

Les obligations aux alinéas ci-dessus concernent aussi bien les projets de construction neuve, de restructuration lourde, de changement de destination ou de division d'une habitation en plusieurs logements.

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 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Implantation des constructions

A) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.1 « Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées ».

Les constructions principales **pourront être implantées en recul ou à l'alignement actuel ou projeté** des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue ou sur la marge de recul dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées en recul par rapport à l'alignement, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

Les règles applicables pour **les secteurs de la zone 1AU** sont celles prévues par le règlement de la zone de référence ci-dessous :

- **En secteur 1AUa, future zone UBa**, le recul est **au maximum à 3 mètres.**

  Le choix d'implantation des constructions est guidé par l'implantation des constructions avoisinantes.

- **En secteur 1AUb, future zone UC**, **les constructions de premier rang** doivent être implantées dans une bande **comprise entre minimum 4 mètres et maximum 25 mètres** de recul mesuré à compter de la voie de desserte.

  L'implantation des constructions devra s'inscrire dans la ou les bandes de constructibilité en fonction de la meilleure orientation au soleil.

- Les **constructions de second rang** (pour les annexes uniquement) pourront être implantées en recul en-dehors de de cette bande.

B) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.2 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantationprend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

- *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES*

Les règles applicables pour **la zone 1AU, et ses secteurs** sont celles prévues par le règlement de la zone de référence ci-dessous :

- **En secteur 1AUa, future zone UBa**, les constructions peuvent être implantées **sur les limites séparatives ou en retrait de ces dernières**.

  Pour les constructions implantées en retrait, celui-ci sera **au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres.**

- **En secteur 1AUb, future zone UC**, les constructions seront implantées avec un recul **au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 4 mètres.**

  - *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND*

Les règles applicables pour la zone 1AU, et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone de référence ci-dessous :

- **En secteur 1AUa, future zone UBa**, **les constructions seront implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres** par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.
- **En secteur 1AUb, future zone UC, les constructions seront implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres** par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

  - *IMPLANTATION DES ANNEXES*

Les annexes de moins de 40 m² peuvent être implantées en limites séparatives.

En secteur 1AUa, future zone UBa, les piscines seront implantées en **retrait de minimum 3 mètres** des limites séparatives.

En secteur 1AUb, future zone UC, les piscines seront implantées en **retrait de minimum 4 mètres** des limites séparatives.

C) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NON CONTIGUËS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.3 « Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété ».

La distance entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée.

Les règles applicables pour la zone 1AU, et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone de référence ci-dessous :

- **En secteur 1AUa, future zone UBa**, les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter **une distance minimale égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, sans être inférieure à 6 mètres.**
- **En secteur 1AUb, future zone UC,** les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter **une distance minimale égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, sans être inférieure à 8 mètres.**

La distance entre une annexe et une autre construction n'est pas réglementée.

2.1.2 Emprise au sol

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.4 « Emprise au sol des constructions ».

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les dispositions suivantes ne leur sont pas applicables dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

Les règles applicables pour la zone 1AU, et ses secteurs sont celles prévues par le règlement de la zone de référence ci-dessous :

- **En secteur 1AUa, future zone UBa**, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité **à 50 % de l'unité foncière**.
- **En secteur 1AUb, future zone UC,** le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité à **30 %** de l'unité foncière.

2.1.3 Hauteur des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.5 « Hauteur des constructions ».

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les dispositions suivantes ne leur sont pas applicables dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

Les opérations réalisées sur chaque site devront respecter les indications de gradation 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 :

- Pour le site de « **Jean Videau »**, la hauteur maximale des constructions s'échelonnera entre **2 niveaux superposés (rez-de-chaussée + 1 étage + combles) et 3 niveaux superposés (rez-de-chaussée + 2 étages+ combles)** selon les indications de son OAP.
- Pour le site de **« La Gare »,** la hauteur maximale des constructions s'échelonnera entre **2 niveaux superposés (rez-de-chaussée + 1 étage + combles) et 3 niveaux superposés (rez-de-chaussée + 2 étages + combles)** selon les indications de son OAP.
- Pour le site de **« Modery »,** la hauteur maximale des constructions sera **de 2 niveaux superposés (rez-de-chaussée + 1 étage + combles)** selon les indications de son OAP.
- Pour le site de **« Les Bryons »,** la hauteur maximale des constructions sera de **2 niveaux superposés (rez-de-chaussée + 1 étage + combles)** selon les indications de son OAP.
- Pour les sites **de « Peyregrave » et « Soupetard** », la hauteur maximale des constructions s'échelonnera entre **2 niveaux superposés (rez-de-chaussée + 1 étage + combles) et 3 niveaux superposés (rez-de-chaussée + 2 étages + combles)** selon les indications de son OAP.

La hauteur des annexes est **de 4 mètres maximum mesurée au faîtage.**

ARTICLE 2.2 - INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

2.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 3 « Qualité paysagère et écologique ».

Le pourcentage de pleine terre sur les unités foncières respectera les indications portées à la fois par le schéma d'aménagement et par les dispositions écrites qui les accompagnent dans l'orientation d'aménagement et de programmation de chaque site.

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de pleine terre ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

En secteur 1AUa, future zone UBa, le coefficient de pleine terre minimal est **de 30% de la superficie de l'unité foncière** pour toutes les constructions.

En secteur 1AUb, future zone UC, le coefficient de pleine terre minimal est **de 50% de la superficie de l'unité foncière** pour toutes les constructions.

Les opérations d'ensemble (opération d'aménagement, lotissement, permis valant division) auront au moins 10 % de leur superficie de pleine terre, **traités en espaces verts communs dont au minimum 50 % seront d'un seul tenant.**

Les aires de stationnement extérieures **de plus 100 m² :**

- Doivent, soit, être plantées à raison d'au moins **1 arbre de haute tige pour 2 emplacements.**
- Ou bien, être couvertes d'» ombrières », structures conçues pour fournir de l'ombre et supports de panneaux photovoltaïques.

2.2.3 Stationnement

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 5 « Déplacements et stationnements ».

CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 Accès

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 6 « Desserte par les équipements et réseaux ».

3.1.2 Voirie

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 6 « Desserte par les équipements et réseaux ».

ARTICLE 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 6 « Desserte par les équipements et réseaux ».

ZONE 2AU

Rappel des principales caractéristiques de la zone

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, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, **son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme**.

Son urbanisation sera définie précisément à cette occasion et le règlement 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.

D'ores et déjà, on précisera que cette zone a pour vocation principale l'accueil des logements, tout en autorisant les activités artisanales, les bureaux, les services publics ou d'intérêt collectif.

La zone 2AU est au lieu-dit « Aux Cailloux », en limite Sud-Est de l'enveloppe urbaine.

CHAPITRE 1 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 interdiction 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

1. Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** à condition qu'elles soient uniquement liées 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

2.1. 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 :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,10 mètre par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

2.2. 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.

2.3. Prise en compte des zones humides

La préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général (article L.211-1-1 du Code de l'Environnement) du fait des multiples fonctions qu'elles assurent et des services qu'elles rendent à la société. L'objectif du PLU de Saint-Loubès est d'enrayer la disparition des zones humides.

Les zones humides connues sur la commune de Saint-Loubès sont délimitées sur la carte des enveloppes d'alerte des zones humides en annexe du présent PLU. Toutefois, malgré les investigations réalisées, cette cartographique ne doit pas être considérée comme exhaustive.

Il appartient à tout porteur de projet de s'assurer de la prise en compte effective de cette carte lors de l'élaboration de son projet et de se conformer aux obligations légales et réglementaires qui s'imposent.

ARTICLE1.3 - 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 1.4 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Implantation des constructions

A) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.1 « Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées ».

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées en recul par rapport à l'alignement, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

B) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.2 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées en recul par rapport à l'alignement, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

C) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NON CONTIGUËS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

2.1.2 Emprise au sol

Non réglementé.

2.1.3 Hauteur des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.5 « Hauteur des constructions ».

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent avoir une hauteur supérieure, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

ARTICLE 2.2 - INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

2.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 3 « Qualité paysagère et écologique ».

2.2.3 Stationnement

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 5 « Déplacements et stationnements ».

CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 Accès

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 6 « Desserte par les équipements et réseaux ».

3.1.2 Voirie

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 6 « Desserte par les équipements et réseaux ».

ARTICLE 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 6 « Desserte par les équipements et réseaux ».

Zone 1AUY

Rappel des principales caractéristiques de la zone

La zone 1AUY est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation industrielle. 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. Toutefois, l'ouverture à l'urbanisation devra tenir compte de la capacité résiduelle de traitement de la station d'épuration.

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 est une zone spécialisée dont la vocation est l'accueil spécifique des activités industrielles, économiques : tertiaires, commerciales, hôtelières ou de service.

Elle s'applique à deux sites dédiés au développement de l'activité économique sur le territoire communal couverts chacun par un secteur spécifique :

- Le premier à « Bel Air », dans la continuité de la Zone industrielle de la Lande, également au Sud de la voie ferrée Paris-Bordeaux, est couvert par **le secteur 1AUYa.**
- Le second, dans la continuité de la Zone d'Activité de « La Rafette », au Sud de la voie ferrée Paris-Bordeaux, est couvert par le **secteur 1AUYb.**

Ces zones bénéficient de dispositions réglementaires adaptées aux caractéristiques spécifiques des constructions et installations visées.

CHAPITRE 1 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		

ARTICLE1.1 -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 1.2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET ACTIVITES SOUMIS A LIMITATIONS

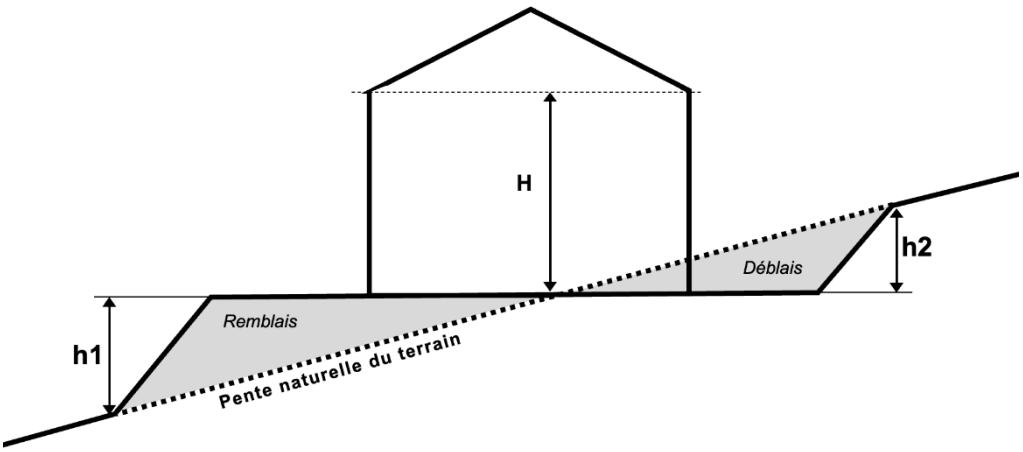
Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve qu'elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par les orientations d'aménagement et de programmation qui accompagnent ou illustrent les dispositions prises par le présent règlement :

1. Les 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 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.

2. Les logements à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage et à condition que le logement soit intégré dans le même volume et ne présente pas une surface supérieure à un tiers de l'activité.

3. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, 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). Cf croquis :



4. 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.

5. Les équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition qu'ils soient liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, aux mobilités (abris bus, garages à vélos...) et aux télécommunications.

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 en dispose autrement (article L.111-15 du Code de l'urbanisme).

7. Prise en compte des risques et nuisances

7.1. 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 :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,10 mètre par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

7.2. 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.

7.3. Prise en compte des zones humides

La préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général (article L.211-1-1 du Code de l'Environnement) du fait des multiples fonctions qu'elles assurent et des services qu'elles rendent à la société. L'objectif du PLU de Saint-Loubès est d'enrayer la disparition des zones humides.

Les zones humides connues sur la commune de Saint-Loubès sont délimitées sur la carte des enveloppes d'alerte des zones humides en annexe du présent PLU. Toutefois, malgré les investigations réalisées, cette cartographique ne doit pas être considérée comme exhaustive.

Il appartient à tout porteur de projet de s'assurer de la prise en compte effective de cette carte lors de l'élaboration de son projet et de se conformer aux obligations légales et réglementaires qui s'imposent.

7.4. Bruit des infrastructures de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (routes, rail) 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 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 :

- Exploitations agricole et forestière.
- Habitation, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.2 ci-dessus.
- Hébergement
- Cinéma
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- Salles d'art et de spectacles
- Équipements sportifs
- Lieux de culte
- 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.2.4 ci-dessus.
- Les dépôts de toute nature et tout particulièrement les dépôts de matières brutes ou de récupération en plein air.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Implantation des constructions

A) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.1 « Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées ».

Les constructions principales doivent **être implantées en recul de l'alignement actuel ou projeté** des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue ou sur la marge de recul dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées en recul par rapport à l'alignement, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

Le recul est **au moins égal à 10 mètres.**

Le choix d'implantation des constructions est guidé par l'implantation des constructions avoisinantes.

B) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.2 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantationprend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

- *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES*

Les constructions doivent être implantées **en retrait des limites séparatives.**

Le recul sera **au moins à 4 mètres.**

Un recul **d'au moins 10 m** sera demande si la limite de fond touche une zone autre que UY, pour faciliter la cohabitation des activités.

- *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND*

Le recul sera **au moins à 5 mètres** par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

Un recul **d'au moins 10 m** sera demande si la limite de fond touche une zone autre que UY, pour faciliter la cohabitation des activités.

C) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NON CONTIGUËS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.3 « Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété ».

La distance entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter **une distance minimale de 4 mètres.**

La distance entre une annexe et une autre construction n'est pas réglementée.

2.1.2 Emprise au sol

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.4 « Emprise au sol des constructions ».

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les dispositions suivantes ne leur sont pas applicables dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

En secteur 1AUYa, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité **à 75 % de l'unité foncière.**

En secteur 1AUYb, le coefficient d'emprise au sol des constructions est limité **à 65 % de l'unité foncière.**

2.1.3 Hauteur des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.5 « Hauteur des constructions ».

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les dispositions suivantes ne leur sont pas applicables dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

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 :

- **En secteur 1AUYa,** la hauteur maximale des constructions est limitée **à 20 mètres hors tout.**
- **En secteur 1AUYb**, la hauteur maximale des constructions est limitée à **12 mètres hors tout.**

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.

La norme de hauteur définie ci-dessus ne s'applique pas dans le cas d'extension mesurée de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure à cette dernière, sous réserve que la hauteur n'excède pas la hauteur initiale.

ARTICLE 2.2 - INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les dispositions suivantes ne leur sont pas applicables dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

A) TRAITEMENT DES FAÇADES

Les revêtements des façades seront de teinte claire (*blanc, blanc cassé, sable clair, ton pierre, gris clair, etc.*)

La couleur dominante de la construction pourra être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elles n'occupent **que 20% de l'ensemble des façades** et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

B) TRAITEMENT DES TOITURES

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Il est recommandé d'utiliser des couleurs blanches ou réfléchissantes avec prédispositions solaires.

Il est fortement conseillé d'organiser des éclairages naturels par puits de lumière.

C) TRAITEMENT DES CLOTURES

Les dispositions sur les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors que cela est justifié pour des raisons sanitaires et/ou de sécurités spécifiques.

- CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DE L'ALIGNEMENT :

Elles seront composées :

- 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 ...).
- Soit d'une clôture grillagée.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple.

La hauteur maximale des clôtures, portail et portillon sera de **2,20 mètres.**

Les murs de clôtures et de bahut seront enduits dans le même ton que celui de la construction principale, se rapprochant de la couleur pierre de Gironde

Les couleurs vives sont interdites. Les teintes seront choisies en harmonie avec les constructions avoisinantes.

- CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITES SEPARATIVES :

Elles seront composées :

- Soit d'une haie mêlant différentes essences, doublée ou non d'un grillage métallique, ou d'un quelconque système à claire-voie.
- Soit de clôture composée de matériaux naturels (bois, barrière girondine ou végétales).
- Soit de clôture grillagée.

La hauteur maximale des clôtures, portail et portillon sera limitée à **3 mètres.**

Les clôtures édifiées sur des terrains dont la limite séparative est située en limite avec les zones urbaines UC ou UD, agricole A ou naturelle N, devront être constituée d'une haie mêlant différentes essences, doublée ou non d'un grillage métallique.

2.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 3 « Qualité paysagère et écologique ».

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de pleine terre ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

Le coefficient de pleine terre minimal est **de 10% de la superficie de l'unité foncière**.

Les aires de stationnement extérieures **de plus 100 m² :**

- Doivent, soit, être plantées à raison d'au moins **1 arbre de haute tige pour 2 emplacements**.
- Ou bien, être couvertes d'» ombrières », structures conçues pour fournir de l'ombre et supports de panneaux photovoltaïques.

2.2.3 Stationnement

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 5 « Déplacements et stationnements ».

CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 Accès

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 6 « Desserte par les équipements et réseaux ».

3.1.2 Voirie

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 6 « Desserte par les équipements et réseaux ».

ARTICLE 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 6 « Desserte par les équipements et réseaux ».

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Zone A

Rappel des principales caractéristiques de la zone

Conformément au Code de l'Urbanisme, la zone A est conçue comme une zone de protection stricte des potentiels agricole et agronomique des sols.

La vocation de la zone agricole A est ainsi de protéger en particulier les terres cultivables de bonne qualité agronomique, qui méritent de ne pas être gaspillées par des constructions et autres occupations et utilisations du sol qui faussent le marché foncier rural, créent des difficultés aux exploitants pour s'installer ou pour exercer leurs activités, et rendent plus complexes les éventuels remembrements et la réorganisation foncière.

Il s'agit concrètement de restreindre les possibilités d'extension des zones urbaines ou toutes autres zones induisant des aménagements non liés à l'activité agricole sur les abords de ces exploitations. Il s'agit de veiller à ne pas engendrer des phénomènes d'enclavement tant des sièges d'exploitation que des parcelles cultivées.

Les autres richesses dont l'existence est directement liée à l'espace, au sol, au sous-sol, et dont l'exploitation est en cours ou envisageable, sont également protégées par la zone A. La protection consiste à interdire des occupations ou utilisations du sol qui en compromettraient ou en rendraient plus onéreuse l'exploitation.

Ainsi, la zone A recouvre, d'une part, le Nord de la commune entre la zone agglomérée du bourg et la Dordogne, essentiellement composée de terres labourables, mais aussi de vignes, et d'autre part, le Sud de la commune très largement occupé par le vignoble.

Toutefois, des arbitrages ont été fait pour tenir compte de la sensibilité naturelle élevée des palus au Nord-Est de la commune, couverts par le site Natura 2000 « Palus de Saint-Loubès et d'Izon », qui malgré une exploitation agricole ont été classés en zone naturelle N.

Outre la zone A proprement dite, un secteur a été défini, le **secteur Ai** recoupant une partie du périmètre du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRi) de la Dordogne (zone rouge), où les possibilités d'aménagement sont très réduites en raison du risque.

CHAPITRE 1 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 : pour les sous-destinations « logement », « commerce de détail », « restauration » et « bureau », l'autorisation sous condition s'applique également bâtiments identifiés au plan graphique pour les sous-destinations définies par la pièce 4.1.3 « annexe 1 : Fiches changements de destination » au présent règlement, établie au titre de l'application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

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

Est interdit l'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme autres que celles figurant à l'article 1.2. ci-dessous.

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

1.2.1 Dans la zone A proprement dite uniquement

1. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.

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 nécessaires au fonctionnement des constructions destinées à l'exploitation agricole 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.

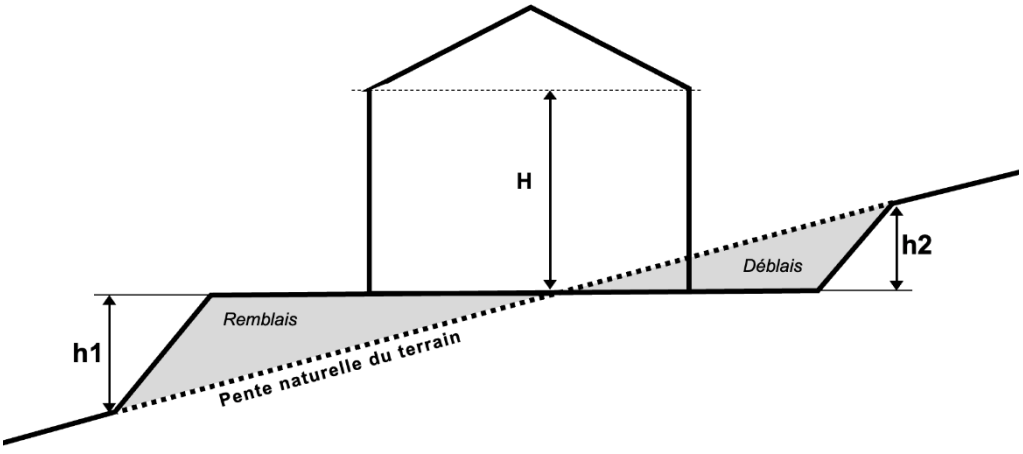
3. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

4. Les logements à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement des constructions destinées à l'exploitation agricole et sous réserve d'être implantés à une distance inférieure à 50 mètres des bâtiments constituant le site de production.

5. La réhabilitation, 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.**

6. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, 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). Cf croquis :



7. Le changement de destination des constructions, à condition qu'il soit identifié au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique du règlement.

8. Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, etc.), séparées de la construction principale, sont autorisées aux deux conditions cumulatives suivantes :

- Sous réserve d'être implantées à une distance inférieure à 50 mètres de la construction principale.

- Sous réserve que la superficie totale de ces différentes annexes (hors piscine) ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol tout compris créée en une ou plusieurs fois. Les piscines seront quant à elles autorisées sous réserve d'avoir une superficie maximale de 40 m² d'emprise au sol tout compris créée en une ou plusieurs fois.

9. Les équipements d'intérêt collectif et de services publics (locaux techniques) à condition qu'ils soient liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, aux mobilités (abris bus, garages à vélos…) et aux télécommunications. Dès lors, également, qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés.

10. 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.

11. 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.

1.2.2 Dans le secteur Ai uniquement

A l'exclusion des dispositions applicables dans la zone A proprement dite, en secteur Ai sont uniquement autorisées sous conditions les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes. Ces conditions s'appliquent sous réserve des dispositions contenues dans le « Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Dordogne - secteur de Bourg à Izon (voir annexe n°5.4 du présent dossier de PLU).

1. Dans une bande de 100 mètres derrière les ouvrages de protection existants contre les inondation définie par courrier préfectoral du 20 avril 2011, est interdite toute nouvelle construction sauf les installations strictement nécessaires aux activités portuaires et les travaux de mise en sécurité des biens existants dans la bande.

2. La construction de bâtiments agricoles ou forestiers dans la limite de 800 m^2 d'emprise au sol par siège d'exploitation situé en zone inondable, à l'exclusion de tout chai de vinification et de bâtiments agricoles pour l'exploitation de pépiniéristes-viticulteurs. Pour les chais et les bâtiments de pépiniéristes-viticulteurs, seules sont autorisées l'extension ou la rénovation dans la limite de 800 m^2 d'emprise au sol. Dans les deux cas, les dispositions suivantes pour minimiser leur vulnérabilité et les effets de tels bâtiments sur l'écoulement de l'eau devront être respectées :

- La plus grande longueur du bâtiment est dans l'axe d'écoulement du lit majeur.
- La hauteur à l'égout de la toiture est supérieure à la cote de référence.

3. La réhabilitation et la réfection dans le volume actuel des constructions destinées à l'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou pas d'augmentation de la capacité d'accueil ou de l'emprise ou sol et, sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes et sans augmenter l'exposition au risque. Seule, une extension limitée est autorisée, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois aux conditions suivantes :

- Surface maximum d'emprise au sol de 10 m^2 sur un secteur géographique où la hauteur d'eau entre la cote d'eau de la crue de référence et la cote du terrain naturel est supérieure à 1 mètre en crue de référence.
- Dans la limite d'une surface de 20 m^2 maximum d'emprise au sol sur un secteur géographique où la hauteur d'eau entre la cote d'eau de la crue de référence et la cote du terrain naturel est inférieure ou égale à 1 mètre en crue de référence.

4. Les travaux d'infrastructure publique, sous réserve que le terrain naturel ne soit pas modifié en altimétrie et à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues, ainsi que les accès routiers au-dessus du terrain naturel dès lors qu'ils sont indispensables pour assurer la protection des biens et des personnes, sous réserve qu'ils soient praticables pour la crue de référence et qu'ils soient dotés de dispositifs permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

5. Le changement de destination des constructions existantes dans leur volume actuel, à condition qu'il soit identifié au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique du règlement et sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou pas d'augmentation de la capacité d'accueil ou de l'emprise ou sol.
- Que la sécurité des biens et des personnes soit assurée, sans augmenter l'exposition au risque.

6. Les piscines enterrées sous réserve d'être implantées à une distance inférieure à 50 mètres de la construction principale et d'être entourées d'une clôture transparente à l'eau à une hauteur minimale de 1,10 mètres au-dessus du sol.

7. Les équipements d'intérêt collectif et de services publics dès lors qu'il est démontré qu'ils ne sauraient être implantées en d'autres lieux et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et à condition qu'ils soient liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie et aux télécommunications, tels que les pylônes, les postes de transformation, les stations de pompage, les extensions ou modifications de stations d'épuration à l'exclusion de la création de nouvelle station.

1.2.2 Dans zone A proprement dite et le secteur Ai

1.La construction, l'aménagement et l'extension de structures agricoles légères, liées et nécessaires aux exploitations agricoles en place, sans soubassement et sans équipement de chauffage fixe, tels qu'abris, tunnels bas ou serres-tunnels.

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.

3. Prise en compte des risques et nuisances

3.1. 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 :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,10 mètre par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

3.2. 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.

3.3. Prise en compte des zones humides

La préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général (article L.211-1-1 du Code de l'Environnement) du fait des multiples fonctions qu'elles assurent et des services qu'elles rendent à la société. L'objectif du PLU de Saint-Loubès est d'enrayer la disparition des zones humides.

Les zones humides connues sur la commune de Saint-Loubès sont délimitées sur la carte des enveloppes d'alerte des zones humides en annexe du présent PLU. Toutefois, malgré les investigations réalisées, cette cartographique ne doit pas être considérée comme exhaustive.

Il appartient à tout porteur de projet de s'assurer de la prise en compte effective de cette carte lors de l'élaboration de son projet et de se conformer aux obligations légales et réglementaires qui s'imposent.

3.4. Bruit des infrastructures de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (routes, rail) 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.

CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Implantation des constructions

A) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.1 « Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées ».

Les constructions principales doivent **être implantées en recul de l'alignement actuel ou projeté** des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue ou sur la marge de recul dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées en recul par rapport à l'alignement, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

Le recul **est au moins égal à 10 mètres.**

Le choix d'implantation des constructions est guidé par l'implantation des constructions avoisinantes.

B) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.2 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantationprend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

- *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES*

Les constructions doivent être implantées **en retrait des limites séparatives**.

Le retrait sera **au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 4 mètres.**

- *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND*

Le retrait sera **au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 4 mètres** par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

- *IMPLANTATION DES ANNEXES*

Les annexes de moins de 40 m² peuvent être implantées en limites séparatives.

Les piscines seront implantées en **retrait de minimum 4 mètres** des limites séparatives.

C) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NON CONTIGUËS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.3 « Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété ».

La distance entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter **une distance minimale égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, sans être inférieure à 10 mètres.**

La distance entre une annexe et une autre construction n'est pas réglementée.

2.1.2 Emprise au sol

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.4 « Emprise au sol des constructions ».

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les dispositions suivantes ne leur sont pas applicables dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé en zone agricole.

2.1.3 Hauteur des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.5 « Hauteur des constructions ».

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les dispositions suivantes ne leur sont pas applicables dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

En zone A, la hauteur des constructions **destinées à l'habitation** ne peut excéder **2 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 1 étage + combles)**, soit une hauteur de **7 mètres à l'égout du toit.**

Dans le secteur Ai, pour les constructions **destinées à l'habitation d'un seul niveau (rez-de-chaussée + combles)** une surélévation partielle ou totale est autorisée pour créer **une zone refuge à l'étage**, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou pas d'augmentation de la capacité d'accueil. Cette surélévation ne pourra pas dépasser une hauteur de **7 mètres à l'égout du toit.**

Les annexes des constructions destinées à l'habitation ne peuvent excéder une hauteur maximale de 4 mètres mesurée au faitage.

La hauteur des **bâtiments d'exploitation agricole** ne peut excéder **12 mètres hors tout.**

- *DISPOSITIONS PARTICULIERES*

Sous les emprises de la ligne électrique THT, la hauteur absolue des constructions ne pourra excéder **8 mètres.**

Une hauteur différente est admise dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants, à condition de conserver la volumétrie existante.

ARTICLE 2.2 INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

A) TRAITEMENT DES CLOTURES

Les dispositions sur les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors que cela est justifié pour des raisons sanitaires et/ou de sécurités spécifiques.

- *CLOTURES NON AGRICOLES*

CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DE L'ALIGNEMENT

Les clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, doivent être directement liées à une construction ou un usage du sol admis par le règlement de zone.

Dans le cas où des haies préexistent, elles sont conservées, voire reconstituées, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

Dès lors qu'un mur de pierre ancien préexiste il est conservé, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

A défaut, elles seront composées :

- Soit d'une haie mêlant différentes essences, doublée ou non d'un grillage métallique, ou d'un quelconque système à claire-voie.
- Soit de clôture composée de matériaux naturels (bois, barrière girondine ou végétalisées).
- Soit d'une clôture grillagée.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple.

La hauteur maximale des clôtures, portail et portillon sera de **1,50 mètres.**

Les couleurs vives sont interdites. Les teintes seront choisies en harmonie avec les constructions avoisinantes.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, doivent être directement liées à une construction ou un usage du sol admis par le règlement de zone.

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et un espace naturel concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels.

Elles seront composées :

- Soit d'une haie mêlant différentes essences, doublée ou non d'un grillage métallique, ou d'un quelconque système à claire-voie.
- Soit de clôture composée de matériaux naturels (bois, barrière girondine ou végétalisées).
- Soit d'une clôture grillagée.

Toute clôture maçonnée est interdite sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante non végétale ou d'un mur ancien en pierre.

La hauteur maximale des clôtures, portail et portillon sera de **2 mètres.**

- *CLOTURES 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.

2.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 3 « Qualité paysagère et écologique ».

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de pleine terre ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés à raison d'au moins **1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre**. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les exploitations agricoles et forestières.

Pour les exploitations agricoles et forestières, il sera conseillé d'aménager des haies bocagères en limite d'unité foncière.

2.2.3 Stationnement

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 5 « Déplacements et stationnements ».

CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 Accès

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 6 « Desserte par les équipements et réseaux ».

3.1.2 Voirie

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 6 « Desserte par les équipements et réseaux ».

ARTICLE 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 6 « Desserte par les équipements et réseaux ».

Zone N

Rappel des principales caractéristiques de la zone

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. Ils présentent toutefois des caractères assez différents, allant d'ensembles ne manifestant pas une sensibilité élevée, et susceptibles d'accueillir des constructions et aménagements (existants ou à créer) qui peuvent s'insérer dans un cadre naturel, à des sites d'un réel intérêt demandant une protection forte.

Cependant, conformément aux textes, peuvent y être également admis les équipements collectifs 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 des prescriptions du PPRi de la Dordogne (Cf. ci-dessous).

Afin de tenir compte de la diversité d'occupation du sol des sites naturels ou des particularités de leur mise en valeur, il est apparu nécessaire de proposer, outre la zone N proprement dite, trois secteurs dont le règlement permet une gestion plus adaptée des aménagements (existants ou à créer) pouvant s'y insérer dans le respect du cadre naturel :

- Le **secteur Ne** destiné principalement à l'accueil d'équipements d'intérêt général et collectif, tels que des installations légères de loisirs et de sports, les parcs de la Coupole et de Modery ou des bassins de régulation des eaux ou le cimetière et son extension intégrés dans leur environnement. Dans le **sous-secteur Nei**, sont uniquement autorisés les aménagements des constructions existantes en vue d'en faire un équipement pédagogique, associé à un site d'observation de la nature.
- Le **secteur Ni** recoupant une partie du périmètre du Plan de Prévention du Risque Naturel Inondation (PPRi) de la Dordogne (zone rouge), où les possibilités d'aménagement sont très réduites en raison du risque.
- Le **secteur Nhi** couvrant le village des Mottes au Nord de la commune, également affecté par le PPRi de la Dordogne et où la constructibilité est très limitée en raison du risque.

CHAPITRE 1 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
			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 : pour les sous-destinations « commerce de détail » et « autres équipements recevant du public », l'autorisation sous condition s'applique également bâtiments identifiés au plan graphique pour les sous-destinations définies par la pièce 4.1.3 « annexe 1 : Fiches changements de destination » au présent règlement, établie au titre de l'application de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.

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

Sont interdit l'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme autres que celles figurant à l'article 1.2. ci-dessous.

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

1.2.1 Dans la zone N proprement dite uniquement

Sont uniquement autorisées sous conditions les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. La réhabilitation, 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 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.

2. Les constructions annexes à l'habitation (garages, abris de jardins, etc.), séparées de la construction principale, sont autorisées aux deux conditions cumulatives suivantes :

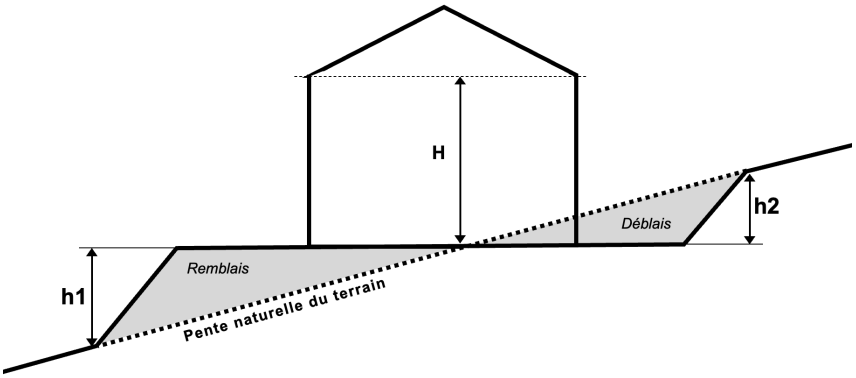
- Sous réserve d'être implantées à une distance inférieure à 50 mètres de la construction principale.
- Sous réserve que la superficie totale de ces différentes annexes (hors piscine) ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol tout compris créée en une ou plusieurs fois. Les piscines seront quant à elles autorisées sous réserve d'avoir une superficie maximale de 40 m² d'emprise au sol tout compris créée en une ou plusieurs fois.

3. L'extension mesurée des constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière existant à la date d'approbation du présent PLU.

4. La construction, l'aménagement et l'extension de structures agricoles légères, liées et nécessaires aux exploitations agricoles en place, sans soubassement et sans équipement de chauffage fixe, tels qu'abris, tunnels bas ou serres-tunnels.

5. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, 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 équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition qu'ils soient liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie, aux mobilités (abris bus, garages à vélos...) et aux télécommunications. Dès lors, également, qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés.

7. Le changement de destination des constructions, à condition qu'il soit identifié au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique du règlement.

8. 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.

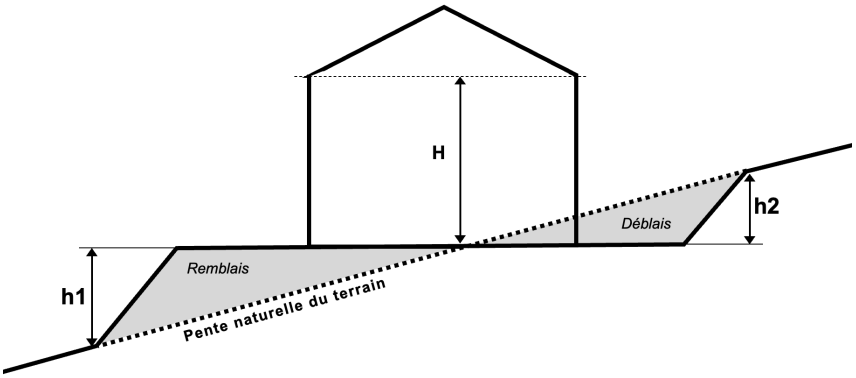
1.2.2 Dans le secteur Ne et le sous-secteur Nei

a) Dans le secteur Ne

Sont uniquement autorisées sous conditions les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient directement nécessaires aux travaux de construction et aménagements admis dans la zone ou pour des motifs d'ordre d'intégration paysagère ou architecturale ou en cas de travaux rendus nécessaires par la réalisation d'une infrastructure routière et sous réserve, dans tous les cas, 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. Les équipements d'intérêt collectif et de services publics dès lors qu'il est démontré qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés tels que notamment :

- Les aménagements et installations nécessaires aux activités sportives ou ludiques ouvertes au public (notamment dans les parcs de la Coupole et de Modery), 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 au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.
- Les bassins de régulation des eaux, et les affouillements et exhaussements des sols afférents, à condition de rétablir les écoulements naturels sans en modifier significativement les modalités, de prendre en compte la vulnérabilité du milieu récepteur et de privilégier des dispositifs rustiques à ciel ouvert.
- L'aménagement du cimetière et de son extension à condition de privilégier une gestion écologique et limiter l'imperméabilisation.

3. 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.

b) Dans le sous-secteur Nei

Sont uniquement autorisées sous conditions les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes :

1. Les aménagements des constructions existantes en vue d'en faire un équipement pédagogique, associé à un site d'observation de la nature, sous réserve des dispositions contenues dans le « Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Dordogne - secteur de Bourg à Izon » (voir annexe n°5.4 du présent dossier de PLU).

2. Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont nécessaires pour les travaux d'infrastructure publique, à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues, ainsi que pour les accès routiers au-dessus du terrain naturel dès lors qu'ils sont indispensables pour assurer la protection des biens et des personnes, sous réserve qu'ils soient praticables pour la crue de référence et qu'ils soient dotés de dispositifs permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

1.2.3 Dans le secteur Ni

En secteur Ni sont uniquement autorisées sous conditions les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes. Ces conditions s'appliquent sous réserve des dispositions contenues dans le « Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Dordogne - secteur de Bourg à Izon » (voir annexe n°5.4 du présent dossier de PLU).

1. Dans une bande de 100 mètres derrière les ouvrages de protection existants contre les inondation définie par courrier préfectoral du 20 avril 2011, est interdite toute nouvelle construction sauf les installations strictement nécessaires aux activités portuaires et les travaux de mise en sécurité des biens existants dans la bande.

2. La réhabilitation et la réfection dans le volume actuel des constructions destinées à l'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou pas d'augmentation de la capacité d'accueil ou de l'emprise ou sol et, sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes et sans augmenter l'exposition au risque.

Seule, une extension limitée est autorisée, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois aux conditions suivantes :

- Surface maximum d'emprise au sol de 10 m^2 sur un secteur géographique où la hauteur d'eau entre la cote d'eau de la crue de référence et la cote du terrain naturel est supérieure à 1 mètre en crue de référence.
- Dans la limite d'une surface de 20 m^2 maximum d'emprise au sol sur un secteur géographique où la hauteur d'eau entre la cote d'eau de la crue de référence et la cote du terrain naturel est inférieure ou égale à 1 mètre en crue de référence.

3. L'extension mesurée des constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière existant à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve de minimiser leur vulnérabilité et les effets de tels bâtiments sur l'écoulement de l'eau.

4. La construction, l'aménagement et l'extension de structures agricoles légères, liées et nécessaires aux exploitations agricoles en place, sans soubassement et sans équipement de chauffage fixe, tels qu'abris, tunnels bas ou serres-tunnels.

5. Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont nécessaires pour les travaux d'infrastructure publique, à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues, ainsi que pour les accès routiers au-dessus du terrain naturel dès lors qu'ils sont indispensables pour assurer la protection des biens et des personnes, sous réserve qu'ils soient praticables pour la crue de référence et qu'ils soient dotés de dispositifs permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

6. Les équipements d'intérêt collectif et de services publics dès lors qu'il est démontré qu'ils ne sauraient être implantées en d'autres lieux et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et à condition qu'ils soient liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie et aux télécommunications, tels que les pylônes, les postes de

transformation, les stations de pompage, les extensions ou modifications de stations d'épuration à l'exclusion de la création de nouvelle station.

7. Le changement de destination des constructions existantes dans leur volume actuel, à condition qu'il soit identifié au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique du règlement et sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou pas d'augmentation de la capacité d'accueil ou de l'emprise ou sol.
- Que la sécurité des biens et des personnes soit assurée, sans augmenter l'exposition au risque.

8. Les piscines enterrées sous réserve d'être implantées à une distance inférieure à 50 mètres de la construction principale et d'être entourées d'une clôture transparente à l'eau à une hauteur minimale de 1,10 mètres au-dessus du sol.

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.

1.2.4 Dans le secteur Nhi

En secteur Nhi sont uniquement autorisées sous conditions les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités suivantes. Ces conditions s'appliquent sous réserve des dispositions contenues dans le « Plan de Prévention des Risques Inondation de la vallée de la Dordogne - secteur de Bourg à Izon » (voir annexe n°5.4 du présent dossier de PLU).

1. La réhabilitation et la réfection dans le volume actuel des constructions destinées à l'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou pas d'augmentation de la capacité d'accueil ou de l'emprise ou sol et, sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes et sans augmenter l'exposition au risque.

Seule, une extension limitée est autorisée, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois aux conditions suivantes :

- Surface maximum d'emprise au sol de 10 m^2 sur un secteur géographique où la hauteur d'eau est supérieure à 1 mètre en crue de référence.
- Dans la limite d'une surface de 20 m^2 maximum d'emprise au sol sur un secteur géographique où la hauteur d'eau est inférieure ou égale à 1 mètre en crue de référence.

2. L'extension mesurée des constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière existant à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve de minimiser leur vulnérabilité et les effets de tels bâtiments sur l'écoulement de l'eau.

3. La construction, l'aménagement et l'extension de structures agricoles légères, liées et nécessaires aux exploitations agricoles en place, sans soubassement et sans équipement de chauffage fixe, tels qu'abris, tunnels bas ou serres-tunnels.

4°Les affouillements et exhaussements des sols, dès lors qu'ils sont nécessaires pour les travaux d'infrastructure publique, à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues, ainsi que pour les accès routiers au-dessus du terrain naturel dès lors qu'ils sont indispensables pour assurer la protection des biens et des personnes, sous réserve qu'ils soient praticables pour la crue de référence et qu'ils soient dotés de dispositifs permettant d'assurer la libre circulation des eaux.

5. Les équipements d'intérêt collectif et de services publics dès lors qu'il est démontré qu'ils ne sauraient être implantées en d'autres lieux et qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et à condition qu'ils soient liés à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie et aux télécommunications, tels que les pylônes, les postes de transformation, les stations de pompage, les extensions ou modifications de stations d'épuration à l'exclusion de la création de nouvelle station.

6. Le changement de destination des constructions, à condition qu'il soit identifié au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme sur le document graphique du règlement et sous réserve d'assurer la sécurité des biens et des personnes et sans augmenter l'exposition au risque.

7. Les piscines enterrées sous réserve d'être implantées à une distance inférieure à 50 mètres de la construction principale et d'être entourées d'une clôture transparente à l'eau à une hauteur minimale de 1,10 mètres au-dessus du sol.

8. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

1.2.5 Dans la zone N proprement dite, les secteurs Ne, Ni et Nhi et le sous-secteur Nei

Prise en compte des risques et nuisances

1. 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 :

- De rehausser le plancher utile de bâtiment de 0,10 mètre par rapport au terrain naturel avant tout décaissement.
- D'interdire la création de cave et sous-sol enterré ou semi-enterré.

2. 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.

3. Prise en compte des zones humides

La préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général (article L.211-1-1 du Code de l'Environnement) du fait des multiples fonctions qu'elles assurent et des services qu'elles rendent à la société. L'objectif du PLU de Saint-Loubès est d'enrayer la disparition des zones humides.

Les zones humides connues sur la commune de Saint-Loubès sont délimitées sur la carte des enveloppes d'alerte des zones humides en annexe du présent PLU. Toutefois, malgré les investigations réalisées, cette cartographique ne doit pas être considérée comme exhaustive.

Il appartient à tout porteur de projet de s'assurer de la prise en compte effective de cette carte lors de l'élaboration de son projet et de se conformer aux obligations légales et réglementaires qui s'imposent.

4. Bruit des infrastructures de transports terrestres

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (routes, rail) 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.

CHAPITRE 2 CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2.1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 Implantation des constructions

A) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES EXISTANTES OU A CREER

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.1 « Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques ou privées ».

Les constructions principales **doivent être implantées en recul de l'alignement actuel ou projeté** des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue ou sur la marge de recul dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées en recul par rapport à l'alignement, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantation prend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

Le recul **est au moins égal à 10 mètres.**

Le choix d'implantation des constructions est guidé par l'implantation des constructions avoisinantes.

B) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.2 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ».

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond du terrain.

Les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait, dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles. Le choix de leur implantationprend cependant en considération les caractéristiques dominantes de l'environnement urbain dans lequel s'inscrit la construction ainsi que la configuration du terrain.

- *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES LATERALES*

Les constructions doivent être implantées **en retrait des limites séparatives**.

Le retrait sera **au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 4 mètres.**

- *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE FOND*

Le retrait sera **au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 4 mètres** par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle.

- *IMPLANTATION DES ANNEXES*

Les annexes de moins de 40 m² peuvent être implantées en limites séparatives.

Les piscines seront implantées en **retrait de minimum 4 mètres** des limites séparatives.

C) IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NON CONTIGUËS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.3 « Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété ».

La distance entre des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics n'est pas réglementée

Les constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière doivent respecter **une distance minimale égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, sans être inférieure à 10 mètres.**

La distance entre une annexe et une autre construction n'est pas réglementée.

2.1.2 Emprise au sol

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.4 « Emprise au sol des constructions ».

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les dispositions suivantes ne leur sont pas applicables dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé en zone naturelle.

2.1.3 Hauteur des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, 2.5 « Hauteur des constructions ».

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les dispositions suivantes ne leur sont pas applicables dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

En zone N, la hauteur des constructions **destinées à l'habitation** ne peut excéder **2 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 1 étage + combles)**, soit une hauteur **de 7 mètres à l'égout du toit.**

Non réglementé en secteur Ne et sous-secteur Nei.

Dans le secteur Ni, pour les constructions **destinées à l'habitation d'un seul niveau (rez-de-chaussée + combles)** une surélévation partielle ou totale est autorisée pour créer **une zone refuge à l'étage**, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou pas d'augmentation de la capacité d'accueil. Cette surélévation ne pourra pas dépasser une hauteur de **7 mètres à l'égout du toit.**

Dans le secteur Nhi, pour les constructions **destinées à l'habitation d'un seul niveau (rez-de-chaussée+ combles)** une surélévation partielle ou totale est autorisée pour créer **une zone refuge à l'étage**, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou pas d'augmentation de la capacité d'accueil. Cette surélévation ne pourra pas dépasser une hauteur de **7 mètres à l'égout du toit.**

Les annexes des constructions destinées à l'habitation ne peuvent excéder une hauteur maximale de 4 mètres mesurée au faitage.

La hauteur des **bâtiments d'exploitation agricole** ne peut excéder **12 mètres hors tout.**

- *DISPOSITIONS PARTICULIERES*

Sous les emprises de la ligne électrique THT, **la hauteur absolue** des constructions ne pourra excéder **8 mètres.**

Une hauteur différente est admise dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants, à condition de conserver la volumétrie existante.

ARTICLE 2.2 - INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 4 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les dispositions suivantes ne leur sont pas applicables dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

A) TRAITEMENT DES CLOTURES

Les dispositions sur les clôtures ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors que cela est justifié pour des raisons sanitaires et/ou de sécurités spécifiques.

- *CLOTURES NON AGRICOLES*

CLOTURES IMPLANTEES LE LONG DE L'ALIGNEMENT

Les clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, doivent être directement liées à une construction ou un usage du sol admis par le règlement de zone.

Dans le cas où des haies préexistent, elles sont conservées, voire reconstituées, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

Dès lors qu'un mur de pierre ancien préexiste il est conservé, seule l'ouverture strictement nécessaire à l'accès vers la construction est admise.

A défaut, elles seront composées :

- Soit d'une haie mêlant différentes essences, doublée ou non d'un grillage métallique, ou d'un quelconque système à claire-voie.
- Soit de clôture composée de matériaux naturels (bois, barrière girondine ou végétalisées).
- 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 ...).
- Soit d'une clôture grillagée.

Les portails et portillons seront d'un modèle simple.

La hauteur maximale des clôtures, portail et portillon sera de **1,50 mètres.**

Les murs de bahut seront enduits dans le même ton que celui de la construction principale, se rapprochant de la couleur pierre de Gironde

Les couleurs vives sont interdites. Les teintes seront choisies en harmonie avec les constructions avoisinantes.

CLOTURES IMPLANTEES EN LIMITES SEPARATIVES

Les clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, doivent être directement liées à une construction ou un usage du sol admis par le règlement de zone.

Les clôtures formant une limite entre un espace construit et un espace naturel concourent au traitement de la transition vers les paysages naturels.

Elles seront composées :

- Soit d'une haie mêlant différentes essences, doublée ou non d'un grillage métallique, ou d'un quelconque système à claire-voie.
- Soit de clôture composée de matériaux naturels (bois, barrière girondine ou végétalisées).
- Soit d'une clôture grillagée.

Toute clôture maçonnée est interdite sauf dans le cas où il s'agit de la continuité d'une clôture existante non végétale ou d'un mur ancien en pierre.

La hauteur maximale des clôtures, portail et portillon sera de **2 mètres.**

B) CLOTURES 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.

2.2.2 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 3 « Qualité paysagère et écologique ».

Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, le coefficient de pleine terre ne leur est pas applicable dès lors qu'existent des contraintes ou spécificités architecturales, techniques ou fonctionnelles.

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés à raison d'au moins **1 arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre**. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les exploitations agricoles et forestières.

Pour les exploitations agricoles et forestières, il sera conseillé d'aménager des haies bocagères en limite d'unité foncière.

2.2.3 Stationnement

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 5 « Déplacements et stationnements ».

CHAPITRE 3 DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 3.1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1.1 Accès

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 6 « Desserte par les équipements et réseaux ».

3.1.2 Voirie

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 6 « Desserte par les équipements et réseaux ».

ARTICLE 3.2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il sera fait application des prescriptions mentionnées ***aux dispositions générales***, Chapitre 6 « Desserte par les équipements et réseaux ».

SAINT LOUBÈS

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Loubès

Pièce n°4.1.2

Règlement d'urbanisme

Livre 3 : Lexique

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 3 juillet 2025

approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) La Maire,

Commune de SAINT-LOUBÈS

Odile Favre

UA64. PARIS | BOISSY URBANISTES & ASSOCIÉS

ETEN ENVIRONNEMENT

SOMMAIRE

A 6

ACCÈS AU TERRAIN 6
ASSAINISSEMENT 6
ACROTÈRE 6
AUVENT 6
ARBRE DE HAUTE TIGE 7
AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DU SOL 7
ALIGNEMENT 7
ALIGNEMENT COMMERCIAL 7
ANNEXE (CONSTRUCTION) 7

B 8

BÂTIMENT 8
BAIE 8
BALIVEAU 8
BANDE ROULANTE 8
BANDE D'ACCÈS 8
BANDE DE CONSTRUCTIBILITE 8

C 9

CIRCULATION DOUCE 9
COLLECTE ET TRI DES DÉCHETS 9
CLÔTURE 9
CLAIRE-VOIE 10
CONCEPTION BIOCLIMATIQUE ET ÉNERGIE RENOUVELABLE 10
COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES) 10
COEFFICIENT DE PLEINE TERRE (CPT) 10
COMBLE 10
CONSTRUCTION 10
CONSTRUCTION DE PREMIER RANG 10
CONSTRUCTION DE SECOND RANG 11
CONSTRUCTION EXISTANTE 11
CONTIGUÏTE 11
CORNICHE 11

D 11

DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE 11
DESTINATION et SOUS-DESTINATION 11
DÉFRICHEMENT et DÉBOISEMENT 12

E 12

EAU POTABLE et EAU NON CONVENTIONNELLE 12
EAU USÉE 12

EAU PLUVIALE 12
ÉGOUT DU TOIT 12
EMPLACEMENT RÉSERVÉ 13
EMPRISE AU SOL 13
EMPRISE PUBLIQUE 13
ESPACE BOISE CLASSÉ (EBC) 13
ESPACE LIBRE 13
ESPACE DE PLEINE TERRE (EPT) 13
ESPACE PARTAGÉ 14
ESPACE VÉGÉTALISÉ / ESPACES VERTS 14
ESPACE VERT A PROTÉGER (EVP) 14
ESPACE DE DESSERTE INTERNE AU TERRAIN 14
EXTENSION 15
ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICE PUBLIC 15
F 15
FAÇADE D'UNE CONSTRUCTION 15
FAÇADE D'UN TERRAIN 15
FAÎTAGE 15
FOISONNEMENT 16
FOSSE 16
H 16
HAIE 16
HAUTEUR DE CONSTRUCTION 16
HOUPPIER 16
I 16
INSTALLATION CLASSÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) 16
L 17
LIMITE SÉPARATIVE 17
LIMITE DE FOND 17
LIMITE LATÉRALE 17
M 17
MARGE DE RECUL 17
MENUISERIE 17
MODÉNATURE 17
MUR BAHUT 17
MUTUALISATION 17
N 18
NIVEAU D'UNE CONSTRUCTION 18
O 18
OMBRIÈRE DE PARKING 18
OPERATION D'AMENAGEMENT 18
P 18
PAN DE TOITURE 18
PATRIMOINE BÂTI 18

PIGNON 18
PLACE DE JOUR 19
R 19
RECUL DES CONSTRUCTIONS 19
RÉSEAU D'ALIMENTATION EN ÉNERGIE et RÉSEAU DE COMMUNICATION 19
RETRAIT DES CONSTRUCTIONS 19
RÉHABILITATION 19
RÉNOVATION 19
REZ-DE-CHAUSSÉE 19
RUINE 20
S 20
SAILLIE 20
SOUS-SOL 20
STATIONNEMENT 20
SURFACE IMPERM*É*ABILIS*É*E 21
SURFACE PERM*É*ABLE 21
SURFACE DE PLANCHER (SDP) 22
T 22
TERRAIN NATUREL (TN) 22
TERRAIN D'ASSIETTE 22
TOIT TERRASSE ou TOITURE-TERRASSE 22
U V 23
UNITÉ FONCIÈRE 23
VOIE DE DESSERTE 23
VOIE PRIVEE OUVERTE A LA CIRCULATION GENERALE 23

A

ACCÈS AU TERRAIN

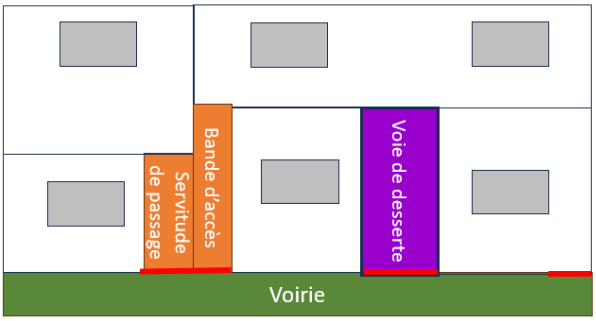
Constitue un accès, un passage non ouvert à la circulation publique, par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière du projet depuis la voie de desserte.

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.

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.

L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que les balcons, corniches et autres modénatures pourront être implantés en saillie.

ALIGNEMENT COMMERCIAL

Au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme, cette inscription graphique, portée sur le plan de zonage, identifie, le long des voies identifiées, les linéaires de façade sur lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité.

Elle a pour effet d'imposer en rez-de-chaussée des constructions implantées le long des axes, le maintien des activités commerciales existantes et de réduire les changements d'affectations possibles : seul l'étage pouvant avoir pour objet la création de logements.

Les seules affectations autorisées en rez-de-chaussée sont le commerce de détail, la restauration, l'hébergement hôtelier et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

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 ROULANTE

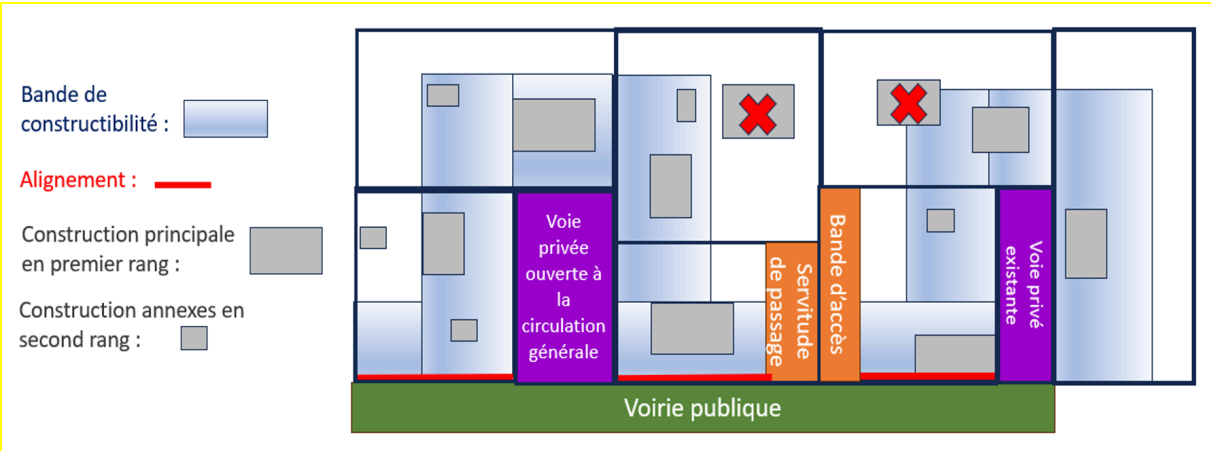
La bande roulante, appelée aussi largeur roulable, correspond à la largeur de la chaussée et à toutes les surlargeurs éventuelles qui la bordent, telles que les bandes dérasées, appelées aussi accotements stabilisés, bandes d'arrêté, etc. Elle est limitée sur les ouvrages par des bordures en saillie, des glissières de sécurité, ou le terrain naturel.

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.

BANDE DE CONSTRUCTIBILITE

Bande dans laquelle devront être édifiées les constructions de premier rang.



C

CIRCULATION DOUCE

Type de voie permettant de redéfinir le partage de la chaussée entre les différents usagers de la route, en privilégiant la circulation des cyclistes et des piétons grâce à un marquage au sol ou des aménagements spécifiques.

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 D'EMPRISE AU SOL (CES)

Il exprime le rapport entre l'emprise au sol de la construction et la superficie de l'unité foncière. Il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions.

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 DE PREMIER RANG

Les constructions de premier rang, par rapport à la limite de voie, sont celles qui sont implantées :

- soit sur cette limite.

- soit en recul par rapport à cette limite, à la condition qu'aucune construction principale ne puisse s'interposer entre elle et la limite de voie.

CONSTRUCTION DE SECOND RANG

Les constructions de second rang sont celles qui sont implantées à l'arrière d'une construction de premier rang située sur le même terrain, et qui ne lui sont pas contiguës.

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.

CONTIGUÏTE

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.

CORNICHE

Partie saillante qui couronne un édifice, destinée à protéger de la pluie les parties sous-jacentes.

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.

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 BOISE 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)

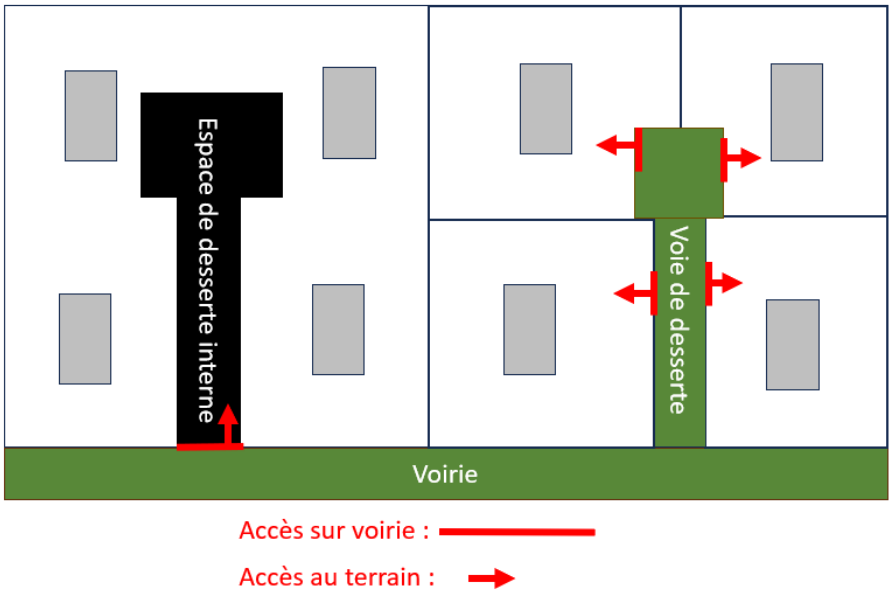
Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

ESPACE DE DESSERTE INTERNE AU TERRAIN

L'espace de desserte interne à un terrain est un espace aménagé pour accéder aux constructions, travaux ou ouvrages situés à l'intérieur de l'emprise dudit terrain objet de la demande, ayant pour tenant l'accès du terrain sur la voie qui le dessert et pour aboutissant les constructions, travaux ou ouvrages localisés sur ledit terrain.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la voie extérieure aux lots ou aux terrains issus de la division constitue une voie de desserte.

Espace de desserte interne au terrain



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.

FOSSE

Excavation creusée pour recevoir ou évacuer de l'eau.

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.

HOUPPIER

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.

MODÉNATURE

Traitement ornemental (proportions, forme, galbe) de certains éléments en relief ou en creux d'un bâtiment, et en particulier des moulures.

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.

O

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.

OPERATION D'AMENAGEMENT

Une opération d'aménagement, au sens du présent règlement, est une opération de construction réalisée dans le cadre d'un permis d'aménager, de lotissement, d'un permis de construire valant division, ou de la réalisation d'une OAP.

P

PAN DE TOITURE

Surface plane de toiture.

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.

PLACE DE JOUR

Place située sur la propriété (domaine privé), elle n'est pas close et accessible directement depuis l'espace collectif ou public.

R

RECUL 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

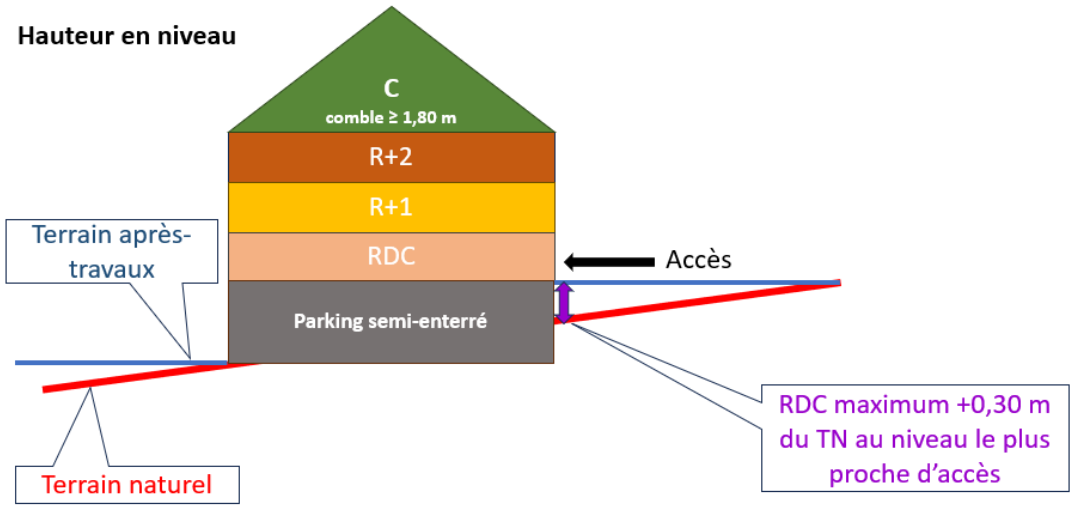
La réhabilitation d'une construction consiste à la remise aux normes du bâtiment existant.

RÉNOVATION

La rénovation d'une construction consiste en à la restructuration, la reconstruction dans les volumes existants.

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 IMPERM*É*ABILIS*É*E

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 PERM*É*ABLE

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 mètre ;
- 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 architectonique 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.

VOIE PRIVEE OUVERTE A LA CIRCULATION GENERALE

En accord avec la commune, une voie pourra être qualifié de voie privée ouverte à la circulation générale lorsque celle-ci sera conforme aux dispositions du règlement de voirie lorsqu'il existe.

Elle devra notamment être ouverte à tous (y compris les promeneurs et cycliste), être ouverte à la circulation publique au titre du code de la route, le gabarit des dessertes devra permettre le passage et les manœuvres simplifiées (retournement) des véhicules de gros gabarit destinés, entre autres, à la collecte des déchets et à ceux devant assurer la sécurité et la lutte contre les incendies.

> *Réponse du Ministère de l'intérieur publiée dans le JO Sénat du 30 octobre 2014 :*
>
> *La notion d'ouverture à la circulation publique ne résulte pas d'un texte mais de la jurisprudence. C'est une notion de fait que les juges du fond apprécient souverainement (Cour de Cass. 2e civ. , 13 mars 1980, n° 78-14.454). Une voie privée ne peut être réputée affectée à l'usage du public que si son ouverture à la circulation publique résulte du consentement, au moins tacite, des propriétaires (CE, 15 févr. 1989, Cne Mouvaux). Les propriétaires peuvent à tout moment décider d'interdire l'ouverture ou son maintien à l'usage du public (CE, 5 nov. 1975, n° 93815, Cne Villeneuve-Tolosane). L'ouverture à la circulation ne fait pas perdre à la voie son caractère privé ; il n'en irait autrement qu'en cas d'intégration au domaine public communal, ce qui suppose un acte de classement sous forme de délibération du conseil municipal (CE, 8 janv. 1964, Ville de Brive). En l'absence d'opposition de son propriétaire et tant que celui-ci n'aura pas manifesté son souhait d'en reprendre la jouissance exclusive, une voie ouverte à la circulation générale entre dans le champ de compétence du maire.*

SAINT LOUBÈS

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Loubès

Pièce n°4.1.3

Règlement d'urbanisme

Annexe 1 : Fiches changements de destination

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 3 juillet 2025

approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) La Maire,

Commune de SAINT-LOUBES

[illegible] Favre

UA64. PARIS | BOISSY URBANISTES & ASSOCIÉS

ETEN ENVIRONNEMENT

Sommaire

Fiche 1 6
Fiche 2 10
Fiche 3 13
Fiche 4 16
Fiche 5 19
Fiche 6 22
Fiche 7 25
Fiche 8 28
Fiche 9 31
Fiche 10 34
Fiche 11 37
Fiche 12 40
Fiche 13 43
Fiche 14 46
Fiche 15 49
Fiche 16 52
Fiche 17 55
Fiche 18 58
Fiche 19 61

LES CHANGEMENTS DE DESTINATION DE BATIMENTS DANS LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

L'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme dispose que *« dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut [...] désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »*

En zones agricoles et naturelles, le changement de destination est règlementé par l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme : il est autorisé uniquement s'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve d'être en capacité de justifier d'un raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité et d'une défense incendie

Dans ce cas, le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination doit tout d'abord être identifié par le règlement du PLU : la liste des bâtiments identifiés figure dans la présente annexe du règlement d'urbanisme. **19 constructions ont été retenues pour bénéficier de cette possibilité de changer de destination en zones agricoles A et naturelles N.**

Puis lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, il est soumis à l'avis conforme soit :

- De la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) s'il est situé en zone agricole.
- De la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) s'il est situé en zone naturelle.

Il est important de souligner que l'identification dans le PLUI est un préalable pour proposer le bâtiment, mais que la CDPENAF ou la CDNPS disposent d'un avis final pour autoriser ou non le changement de destination.

Les fiches qui suivent contiennent les éléments descriptifs permettant de localiser ou d'identifier les bâtiments retenus pouvant faire l'objet d'un changement de destination, ainsi que la description du lieu et les évolutions entrainées par la révision du PLU.

1	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Adresse	20 chemin de *La Rafette*	N° parcelle cadastrale	A 674





Caractéristiques principales du bâtiment	
Intérêt architectural et patrimonial	Oui
Destination actuelle	Habitation (logement)
Liens avec l'activité agricole ou forestière	
Lié à un siège d'exploitation	Non
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Non
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Non
Desserte par les réseaux	
Électricité	Oui
AEP	Oui
Assainissement collectif	Non
Proximité voirie publique	Oui
Défense incendie	Non
Enjeux environnementaux	
Site Natura 2000	Non
ZNIEFF	Non
Autre inventaire ou protection	Non
Risque feu de forêt	Non
Zone inondable	Non
Intérêt paysager	Oui

Photographie du bâtiment



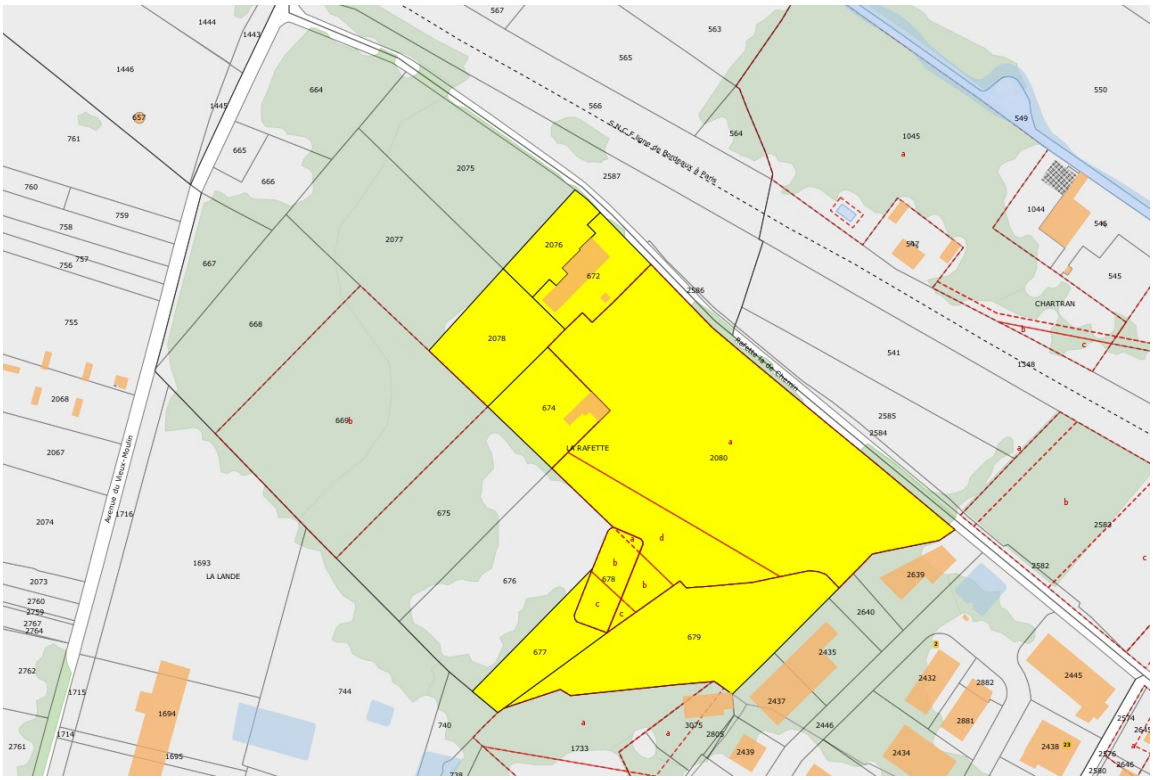


Le bâtiment principal est un château qui fut le domicile historique et familial du Poète Paul-Jean TOULET pendant ses séjours à Saint-Loubès. Construite au début du XIX^{ème} siècle, cette bâtisse de style « girondine » (en pierre de taille) était autrefois destinée à l'habitation. Elle est répertoriée dans la liste du patrimoine bâti et paysager figurant aux documents graphiques du précédent plan local d'urbanisme de Saint-Loubès au titre de l'ancien article L. 123-17 du code de l'urbanisme. Pour autant le règlement écrit de la zone N ne reprenait pas à son compte les prescriptions de cet article, de sorte que l'identification du bâti dans la liste précitée se trouvait dépourvue de tout effet. Ce bâtiment est ainsi devenu une maison de maître.

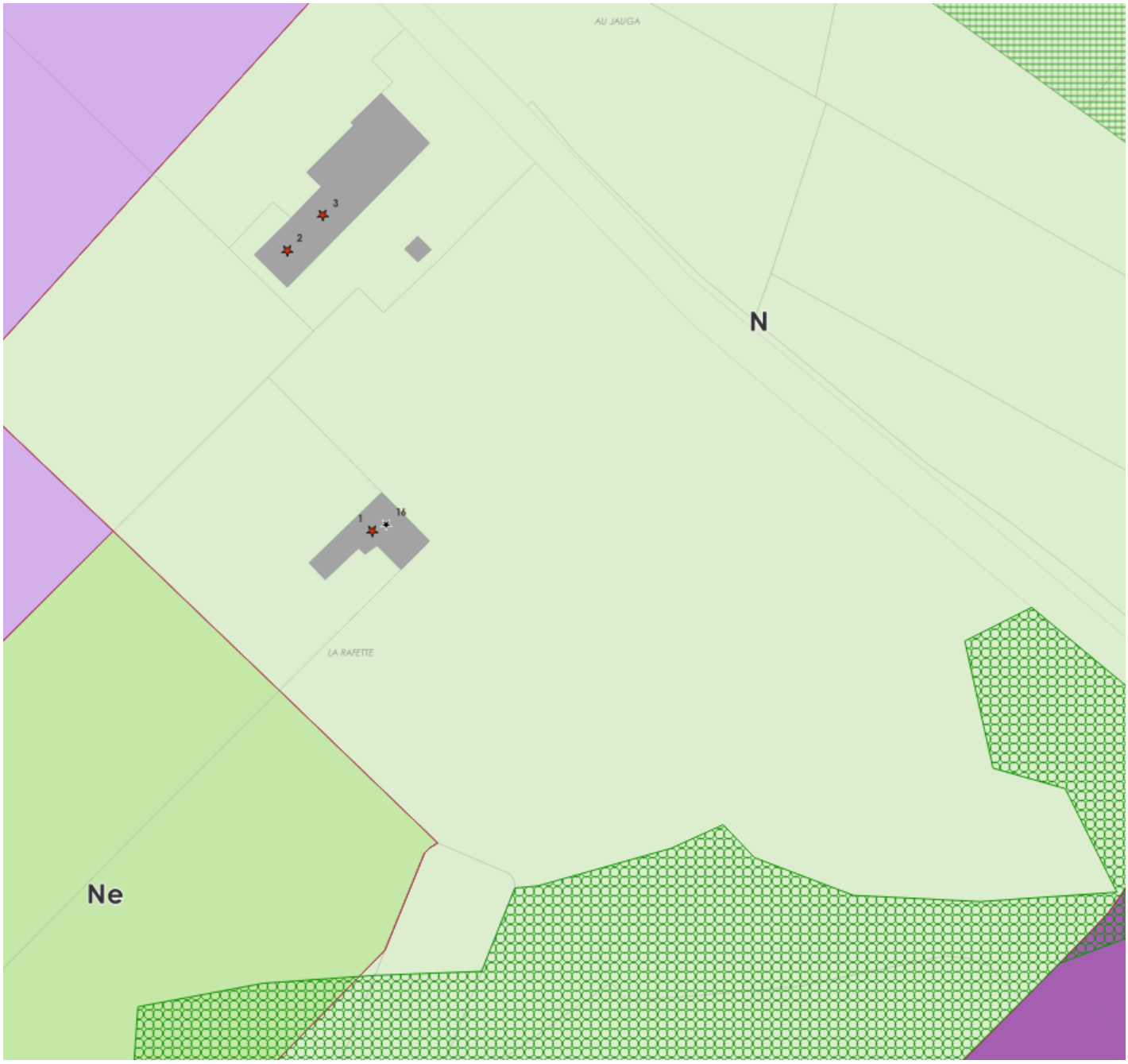
ÉVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE	
A – Motivation du changement de destination	
Nature du changement de destination demandé	Procédure de régularisation d'une erreur matérielle et demande de changements de destination suivants : passage de l'habitation vers commerce et activités de service [hôtels]
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

B – Complément apporté à l'annexe du rapport de présentation : « *annexe changement de destination* »

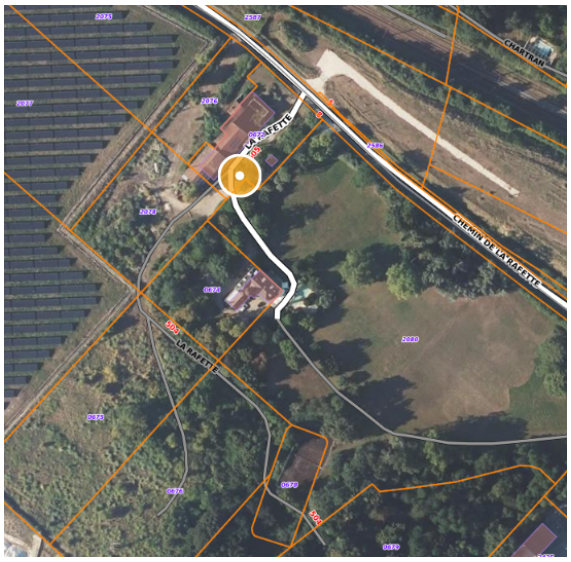
Unité foncière (vue d'ensemble)



C – Extrait du règlement graphique



2	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Adresse	Lieu-dit « *La Rafette* »	N° parcelle cadastrale	A 672





FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment	
Intérêt architectural et patrimonial	Oui
Destination actuelle	Habitation (logement)
Liens avec l'activité agricole ou forestière	
Lié à un siège d'exploitation	Non
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Non
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Non
Desserte par les réseaux	
Électricité	Oui
AEP	Oui
Assainissement collectif	Non
Proximité voirie publique	Oui
Défense incendie	Non
Enjeux environnementaux	
Site Natura 2000	Non
ZNIEFF	Non
Autre inventaire ou protection	Non
Risque feu de forêt	Non
Zone inondable	Non
Intérêt paysager	Oui

Photographie du bâtiment



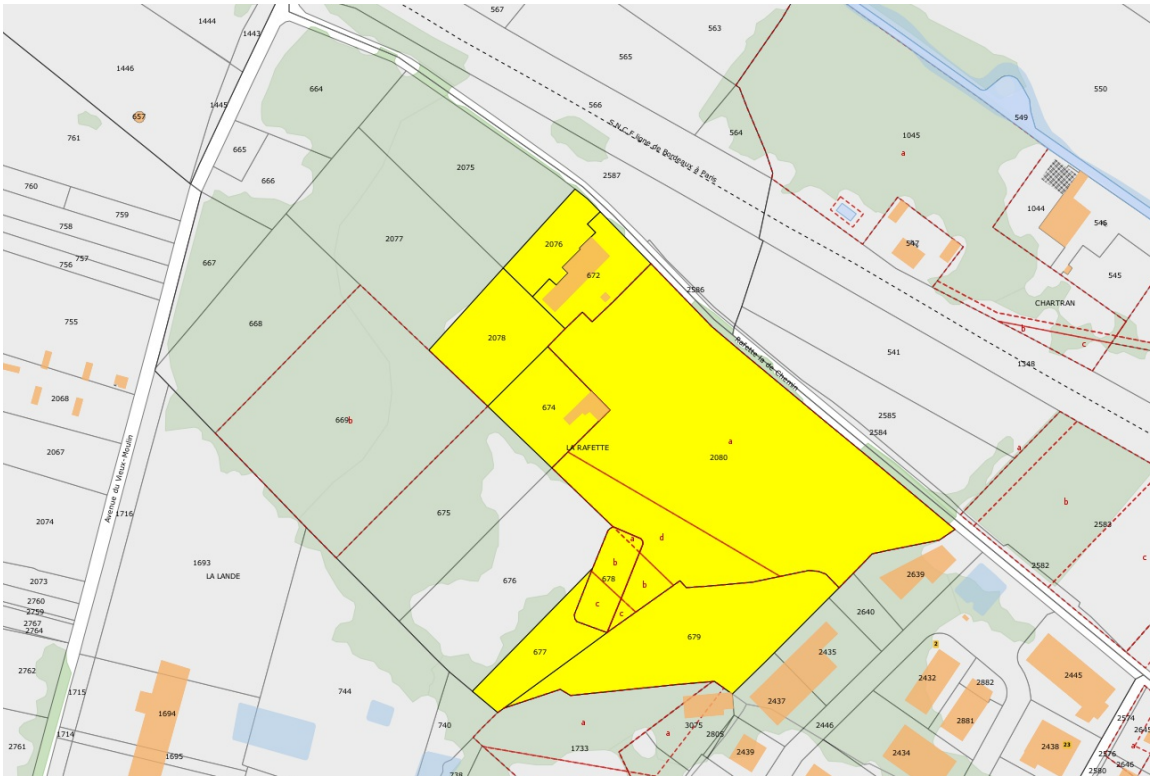
COMMENTAIRES / DESCRIPTION

Le bâti est disposé en longueur, composé de pierre de taille (architecture style « girondine »). La partie située la plus au nord, qui est actuellement une ruine, fait l'objet d'un projet de restauration qui ne concerne pas la présente fiche.

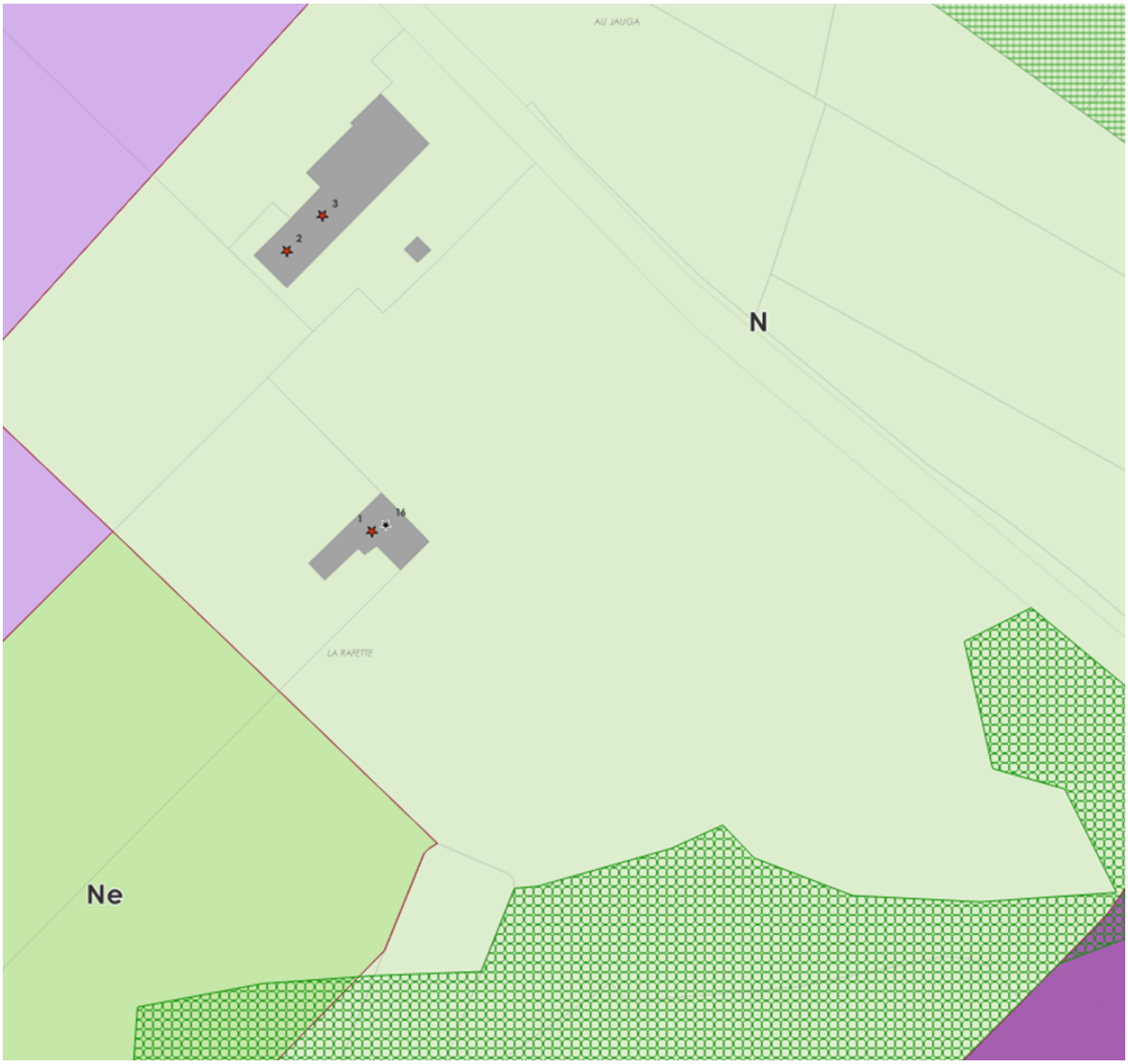
Les activités réalisées dans ce bâtiment concernent essentiellement celle de stockage pour le propriétaire. Ce dernier souhaiterait en faire des chambres ou maisons d'hôtes, des bureaux, locaux commerciaux ou bien rester sur de l'entreposage à titre privé. Par ailleurs, la capacité d'accueil n'évoluera pas sans qu'il y ait création de logements nouveaux.

ÉVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : CHANGEMENT DE DESTINATION	
A – Motivation du changement de destination	
Nature du changement de destination demandé	Demande de changement de destination pour le bâtiment principal du domaine (fiche n°1) : - Commerce et activités de service [restauration / hôtels] - Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire [bureau / centre de congrès et d'exposition]
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Dès que possible
B – Complément apporté à l'annexe du rapport de présentation : « *annexe changement de destination* »	

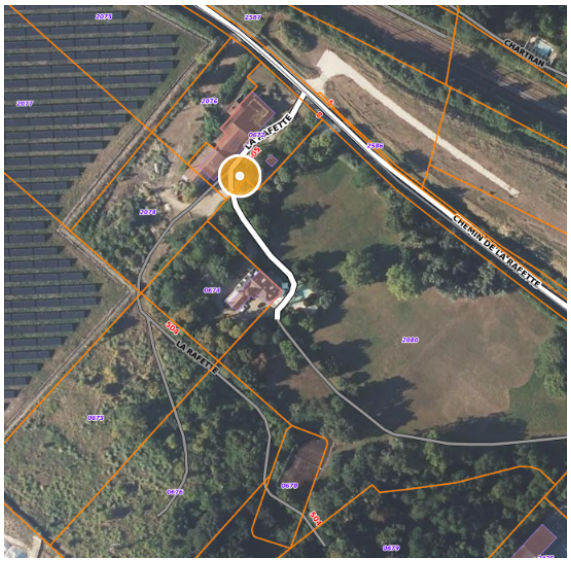
Unité foncière (vue d'ensemble)



C – Extrait du règlement graphique



3	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Adresse	Lieu-dit « *La Rafette* »	N° parcelle cadastrale	A 672





FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment	
Intérêt architectural et patrimonial	Oui
Destination actuelle	Habitation (logement)
Liens avec l'activité agricole ou forestière	
Lié à un siège d'exploitation	Non
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Non
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Non
Desserte par les réseaux	
Électricité	Oui
AEP	Oui
Assainissement collectif	Non
Proximité voirie publique	Oui
Défense incendie	Non
Enjeux environnementaux	
Site Natura 2000	Non
ZNIEFF	Non
Autre inventaire ou protection	Non
Risque feu de forêt	Non
Zone inondable	Non
Intérêt paysager	Oui

Photographie du bâtiment



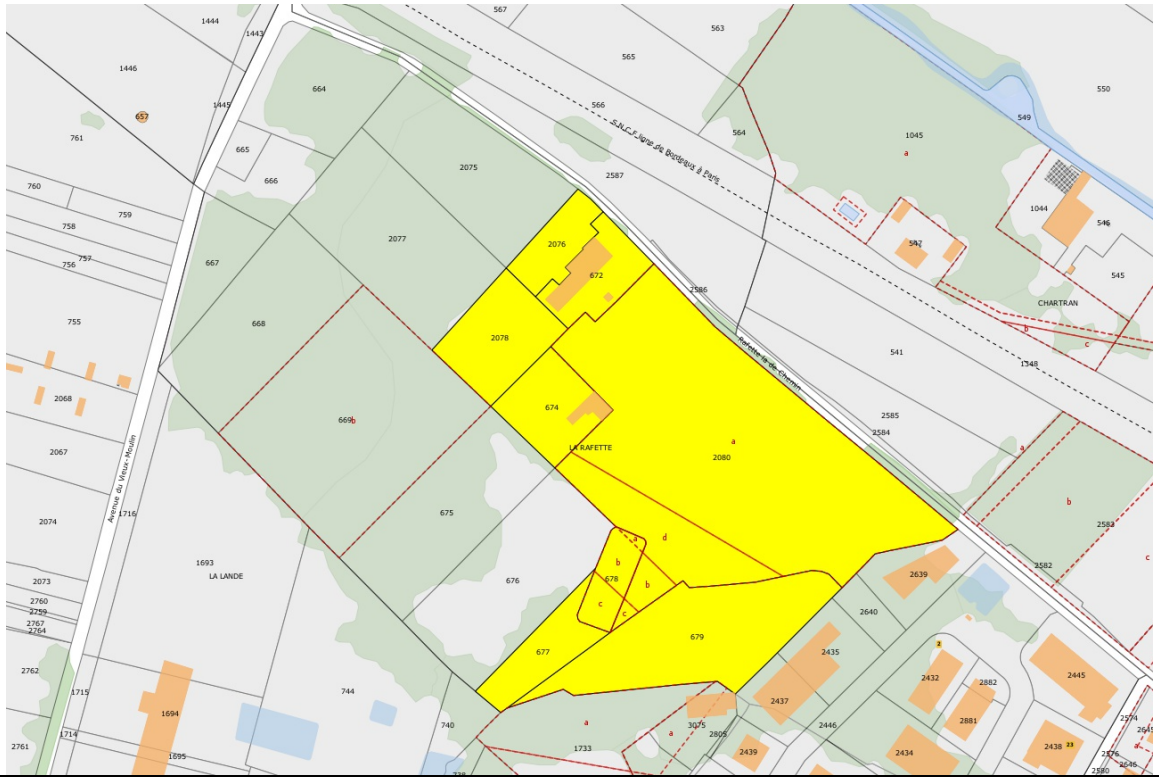
COMMENTAIRES / DESCRIPTION

Le bâti est disposé en longueur, composé de pierre de taille (architecture style « girondine »). La partie située la plus au nord, qui est actuellement une ruine, fait l'objet d'un projet de restauration qui ne concerne pas la présente fiche.

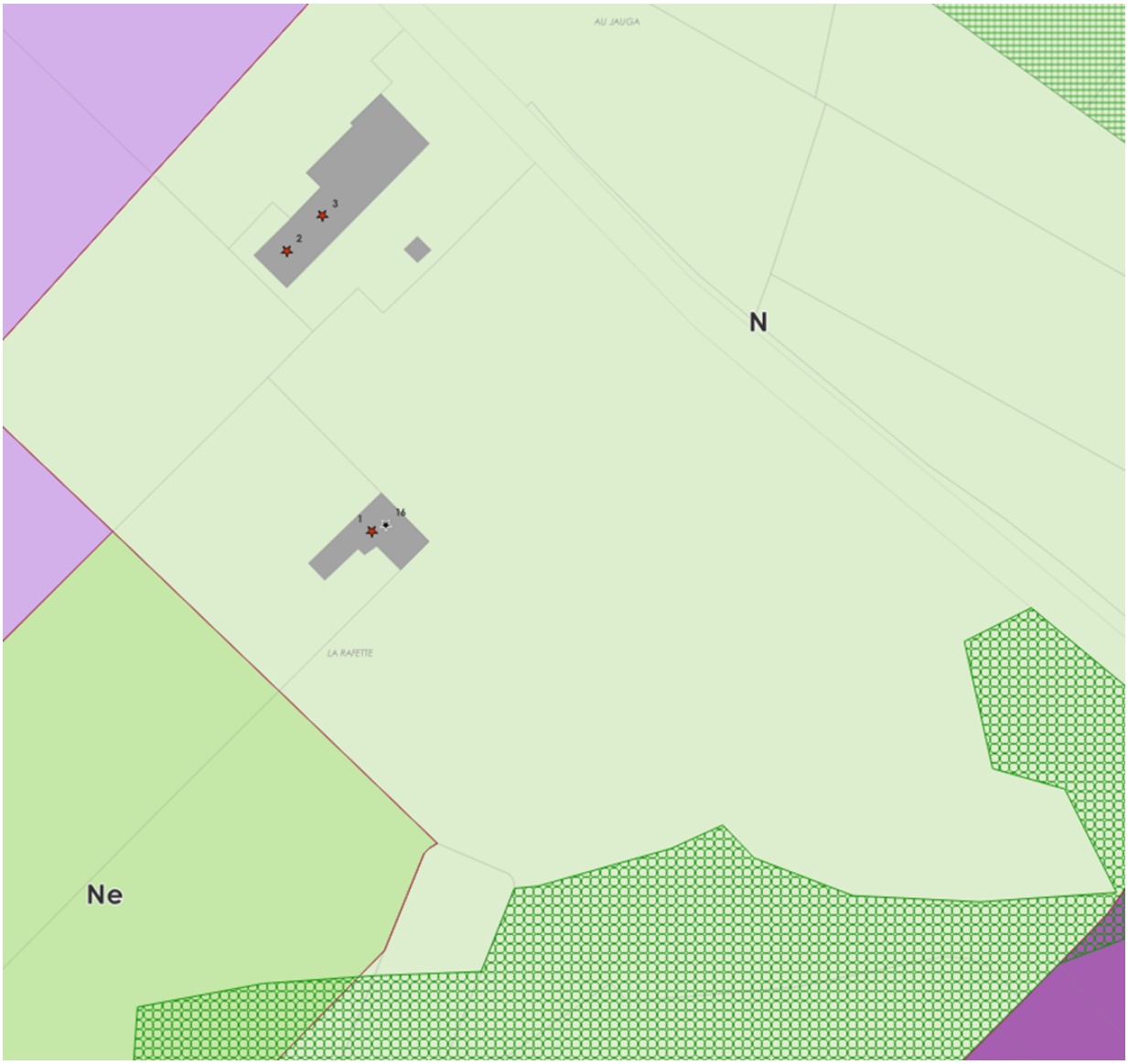
Les activités réalisées dans ce bâtiment concernent essentiellement celle de stockage pour le propriétaire. Ce dernier souhaiterait en faire des chambres ou maisons d'hôtes, des bureaux, locaux commerciaux ou bien rester sur de l'entreposage à titre privé. Par ailleurs, la capacité d'accueil n'évoluera pas sans qu'il y ait création de logements nouveaux.

ÉVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : CHANGEMENT DE DESTINATION	
A – Motivation du changement de destination	
Nature du changement de destination demandé	Demande de changement de destination pour le bâtiment secondaire du domaine (fiche n°2) : - Commerce et activités de service [artisanat et commerce de détail] - Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire [entrepôt]
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Dès que possible
B – Complément apporté à l'annexe du rapport de présentation : « *annexe changement de destination* »	

Unité foncière (vue d'ensemble)

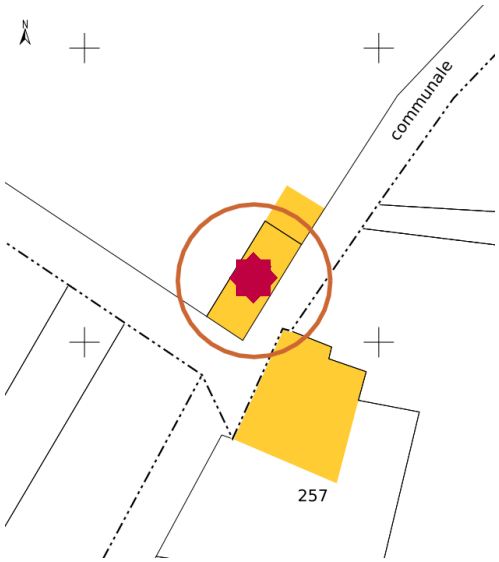


C – Extrait du règlement graphique



4	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Adresse	39 chemin de Bernes (Landot – La Salette)	N° parcelle cadastrale	F 205





FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment	
Intérêt architectural et patrimonial	Non
Destination actuelle	Exploitation agricole
Liens avec l'activité agricole ou forestière	
Lié à un siège d'exploitation	Oui
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Oui
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Oui
Desserte par les réseaux	
Électricité	Oui
AEP	Oui
Assainissement collectif	Non
Proximité voirie publique	Oui
Défense incendie	Non
Enjeux environnementaux	
Site Natura 2000	Non
ZNIEFF	Non
Autre inventaire ou protection	Non
Risque feu de forêt	Non
Zone inondable	Non
Intérêt paysager	Non

Photographie du bâtiment



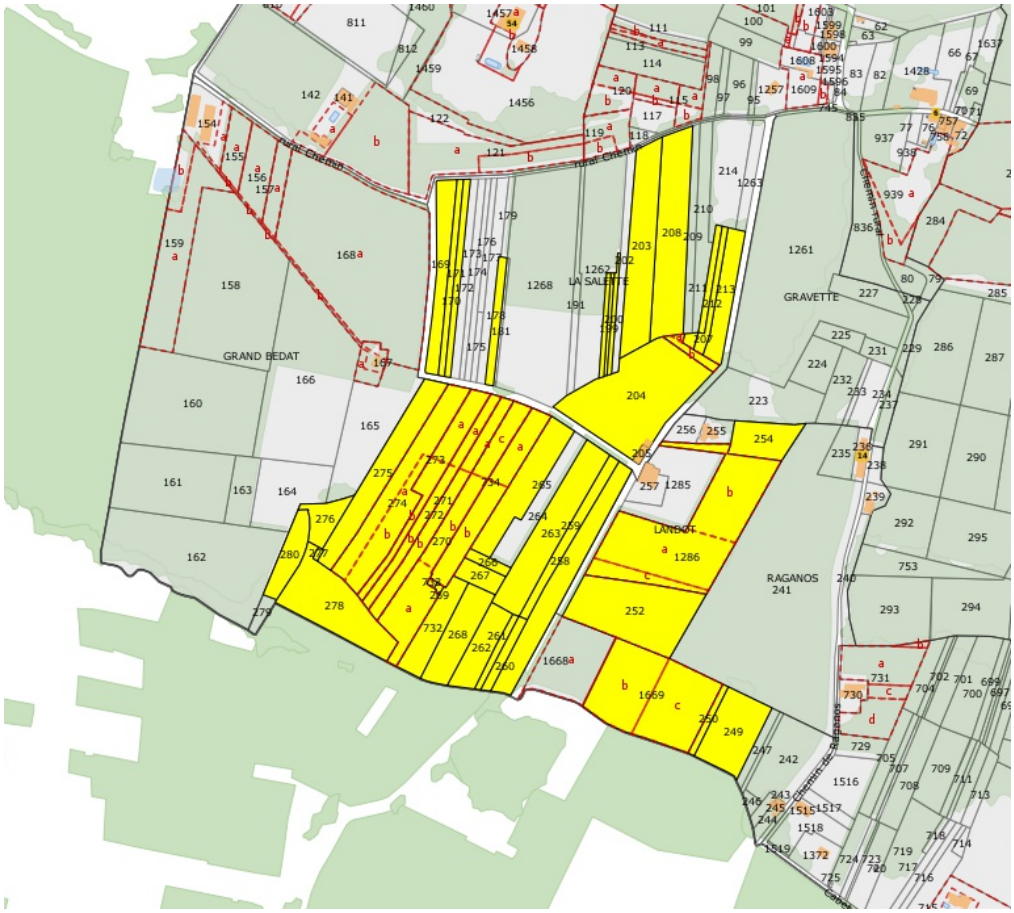
COMMENTAIRES / DESCRIPTION

Cette petite exploitation familiale (d'environ 3,5 ha à l'époque) a été reprise en 2014. Aujourd'hui, l'exploitation s'étend sur 10 ha et un besoin de diversification des activités s'est fait ressentir pour l'actuel propriétaire exploitant. Les bâtiments, répartis sur deux parcelles, sont utilisés pour de l'élevage et de la production, accueil de la clientèle, vente directe ainsi que du stockage.

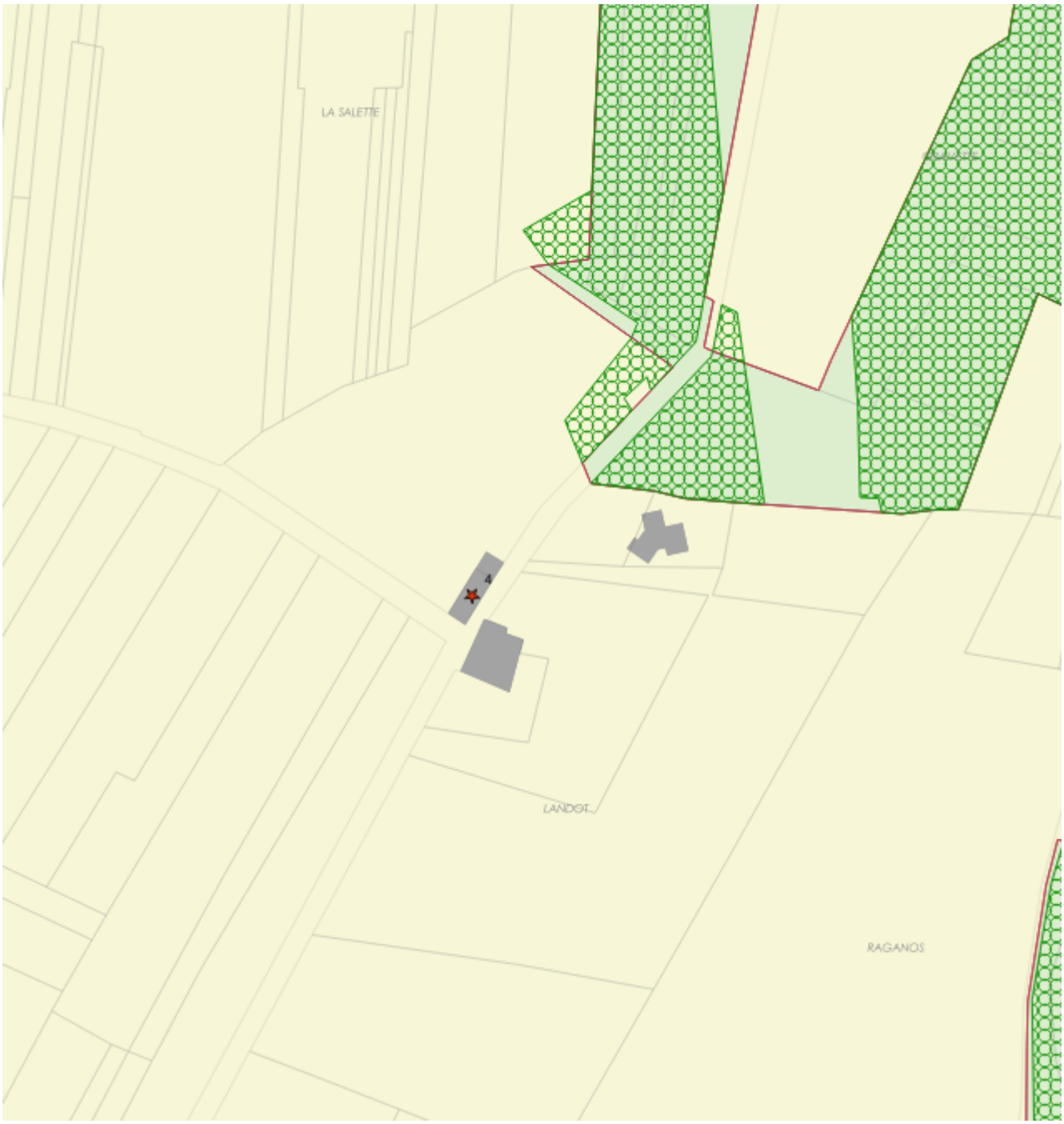
Le projet relatif au changement de destination ne concerne que le bâtiment d'origine qui servait autrefois d'habitation. Plusieurs idées sont envisagées sans qu'il n'y ait de densification au niveau de la capacité d'accueil.

ÉVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : CHANGEMENT DE DESTINATION	
A – Motivation du changement de destination	
Nature du changement de destination demandé	Élargissement des activités en plus de l'exploitation agricole (avec deux autres destinations potentielles) : - Habitation [logement] - Commerce et activités de service [artisanat et commerce de détail / autres hébergements touristiques]
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Dès que possible
B – Complément apporté à l'annexe du rapport de présentation : « *annexe changement de destination* »	

Unité foncière (vue d'ensemble)

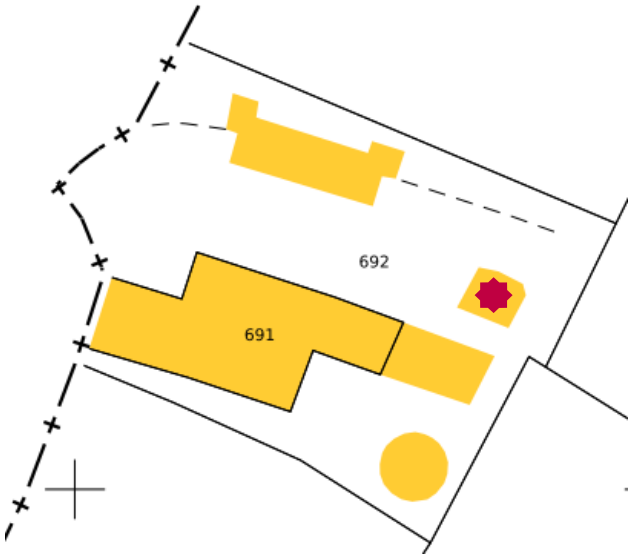


C – Extrait du règlement graphique



5	**Objet**	CHANGEMENT DE DESTINATION	**Adresse**	Rue François Boulière Lieu-dit : « *Chelivette* »	**N° parcelle cadastrale**	G 692





FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment	
Intérêt architectural et patrimonial	Oui
Destination actuelle	Exploitation agricole
Liens avec l'activité agricole ou forestière	
Lié à un siège d'exploitation	Non
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Oui
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Oui
Desserte par les réseaux	
Électricité	Oui
AEP	Non
Assainissement collectif	Non
Proximité voirie publique	Non
Défense incendie	Non
Enjeux environnementaux	
Site Natura 2000	Non
ZNIEFF	Non
Autre inventaire ou protection	Oui (*cf. description*)
Risque feu de forêt	Non
Zone inondable	Non
Intérêt paysager	Oui

Photographies du bâtiment





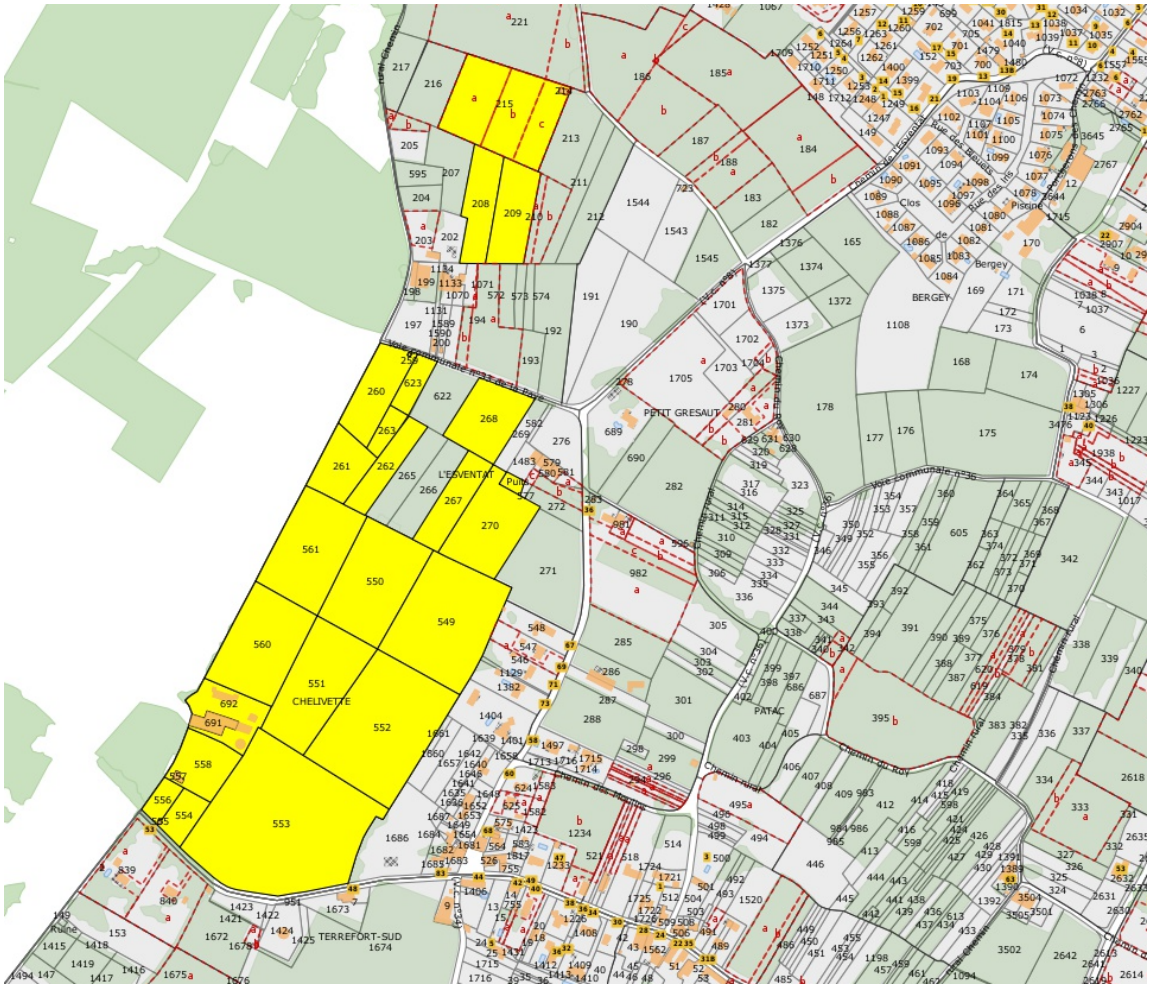
COMMENTAIRES / DESCRIPTION

Il s'agissait autrefois d'une chapelle qui n'est plus « *utilisée* » à ce jour (par défaut elle a été rangée dans la destination relative à l'exploitation agricole/forestière). Les propriétaires souhaiteraient la garder en l'état et réaménager l'intérieur pour transformer ce bâtiment en une chambre d'hôte à vocation touristique.

Autre inventaire ou protection : zone de présomption de prescription archéologique (Chelivet – Habitat du bas Moyen-Âge jusqu'à l'époque moderne).

ÉVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : CHANGEMENT DE DESTINATION	
A – Motivation du changement de destination	
Nature du changement de destination demandé	Demande pour effectuer le changement de destination suivant : commerce et activités de service [autres hébergements touristiques]
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Dès que possible
B – Complément apporté à l'annexe du rapport de présentation : « *annexe changement de destination* »	

Unité foncière (vue d'ensemble)

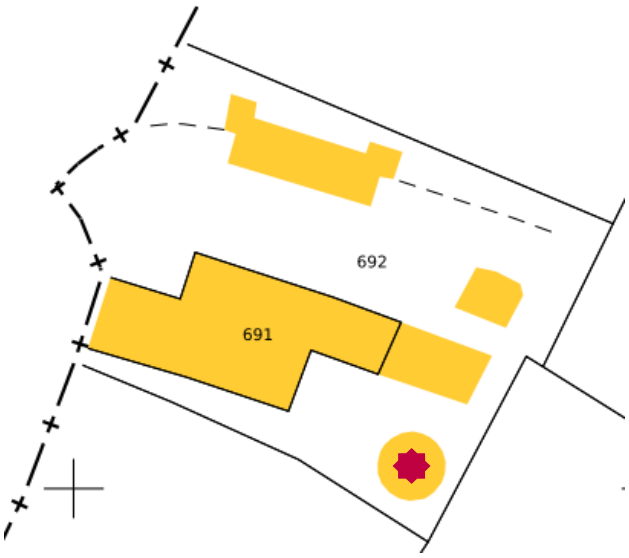


C – Extrait du règlement graphique



6	**Objet**	CHANGEMENT DE DESTINATION	**Adresse**	Rue François Boulière Lieu-dit : « *Chelivette* »	**N° parcelle cadastrale**	G 692





FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment	
Intérêt architectural et patrimonial	Oui
Destination actuelle	Exploitation agricole
Liens avec l'activité agricole ou forestière	
Lié à un siège d'exploitation	Non
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Oui
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Oui
Desserte par les réseaux	
Électricité	Raccordement existant
AEP	Non mais possible
Assainissement collectif	Non
Proximité voirie publique	Non
Défense incendie	Non
Enjeux environnementaux	
Site Natura 2000	Non
ZNIEFF	Non
Autre inventaire ou protection	Oui (*cf. description*)
Risque feu de forêt	Non
Zone inondable	Non
Intérêt paysager	Oui

Photographies du bâtiment





COMMENTAIRES / DESCRIPTION

Ce bâtiment est un pigeonnier qui n'est plus utilisé aujourd'hui (par défaut il a été rangé dans la destination relative à l'exploitation agricole/forestière). Les propriétaires souhaiteraient le rénover pour en faire de l'hébergement touristique atypique dans la partie aménageable tout en conservant l'aspect extérieur.

Autre inventaire ou protection : zone de présomption de prescription archéologique (Chelivet – Habitat du bas Moyen-Âge jusqu'à l'époque moderne).

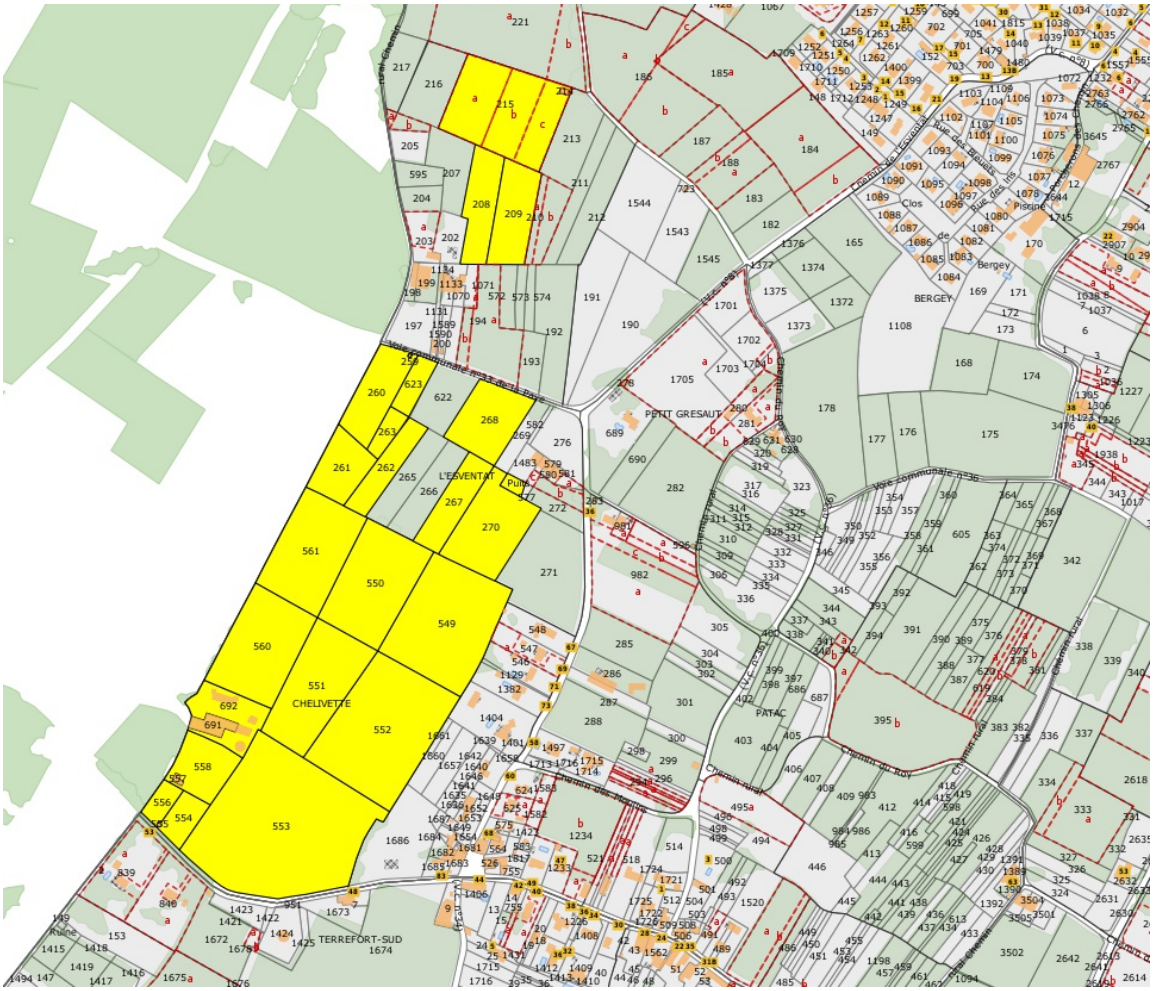
ÉVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : CHANGEMENT DE DESTINATION

A – Motivation du changement de destination

Nature du changement de destination demandé	Demande pour effectuer le changement de destination suivant : commerce et activités de service [autres hébergements touristiques]
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Dès que possible

B – Complément apporté à l'annexe du rapport de présentation : « *annexe changement de destination* »

Unité foncière (vue d'ensemble)



C – Extrait du règlement graphique



7	**Objet**	CHANGEMENT DE DESTINATION	**Adresse**	Chemin de Terrefort Lieu-dit : « *Chelivette* »	**N° parcelle cadastrale**	G 555





FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment	
Intérêt architectural et patrimonial	Oui
Destination actuelle	Exploitation agricole
Liens avec l'activité agricole ou forestière	
Lié à un siège d'exploitation	Non
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Non
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Oui
Desserte par les réseaux	
Électricité	Non
AEP	Non
Assainissement collectif	Non
Proximité voirie publique	Non
Défense incendie	Non
Enjeux environnementaux	
Site Natura 2000	Non
ZNIEFF	Non
Autre inventaire ou protection	Oui (*cf. description*)
Risque feu de forêt	Oui
Zone inondable	Non
Intérêt paysager	Oui

Photographie du bâtiment



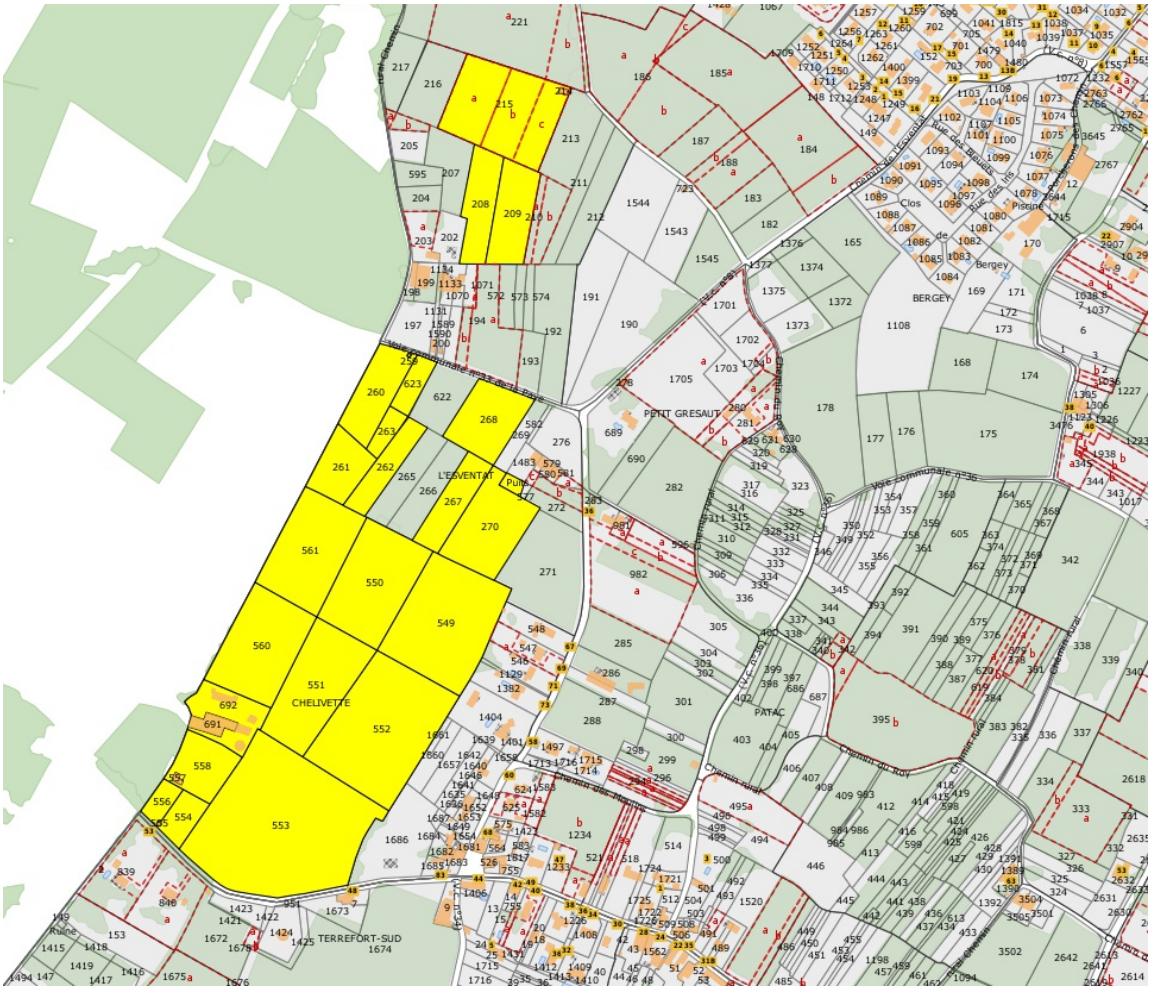
COMMENTAIRES / DESCRIPTION

Cette vieille tour faisait partie des premiers télégraphes construits en France et il en reste environ une vingtaine de ce genre (par défaut il a été rangé dans la destination relative à l'exploitation agricole/forestière). Les propriétaires avaient pour idée d'en faire un hébergement touristique pour accueillir des visiteurs sur le domaine viticole.

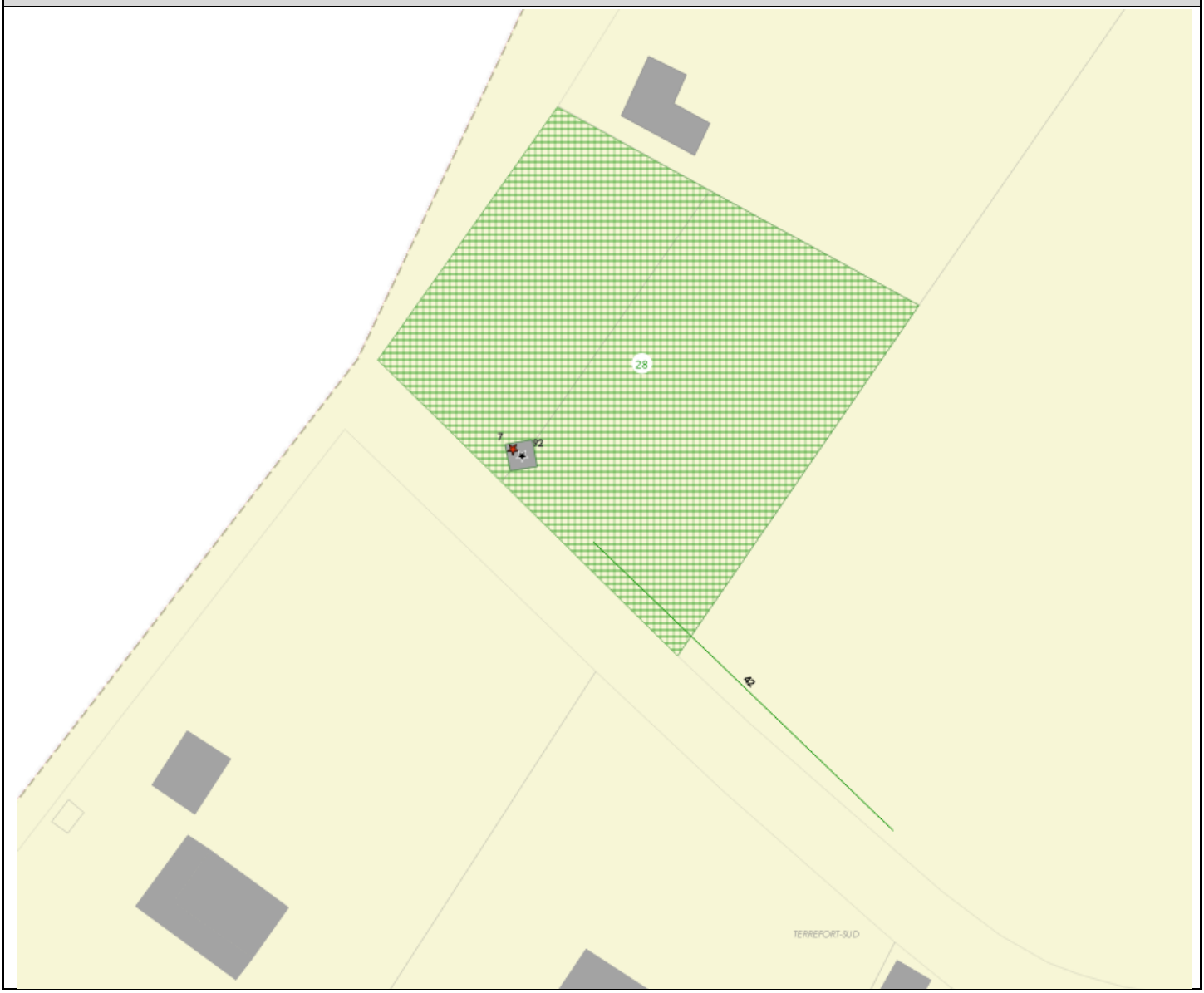
Autre inventaire ou protection : zone de présomption de prescription archéologique (Chelivet – Habitat du bas Moyen-Âge jusqu'à l'époque moderne).

ÉVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : CHANGEMENT DE DESTINATION	
A – Motivation du changement de destination	
Nature du changement de destination demandé	Demande pour effectuer le changement de destination suivant : commerce et activités de service [autres hébergements touristiques]
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Dès que possible
B – Complément apporté à l'annexe du rapport de présentation : « *annexe changement de destination* »	

Unité foncière (vue d'ensemble)

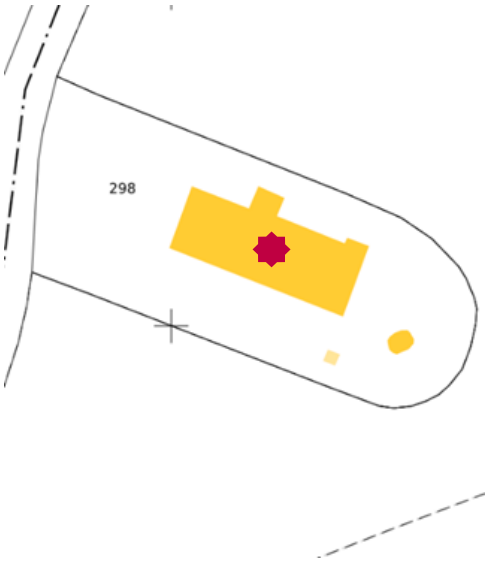


C – Extrait du règlement graphique



8	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Adresse	23 chemin de la Cavernière – Peybran	N° parcelle cadastrale	C 298





FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment	
Intérêt architectural et patrimonial	Oui (sur 3 bâtiments)
Destination actuelle	Habitation
Liens avec l'activité agricole ou forestière	
Lié à un siège d'exploitation	Non
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Non
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Non
Desserte par les réseaux	
Électricité	Oui
AEP	Oui
Assainissement collectif	Oui
Proximité voirie publique	Oui
Défense incendie	Non
Enjeux environnementaux	
Site Natura 2000	Non
ZNIEFF	Non
Autre inventaire ou protection	Non
Risque feu de forêt	Non
Zone inondable	Non
Intérêt paysager	Non

Photographies du bâtiment



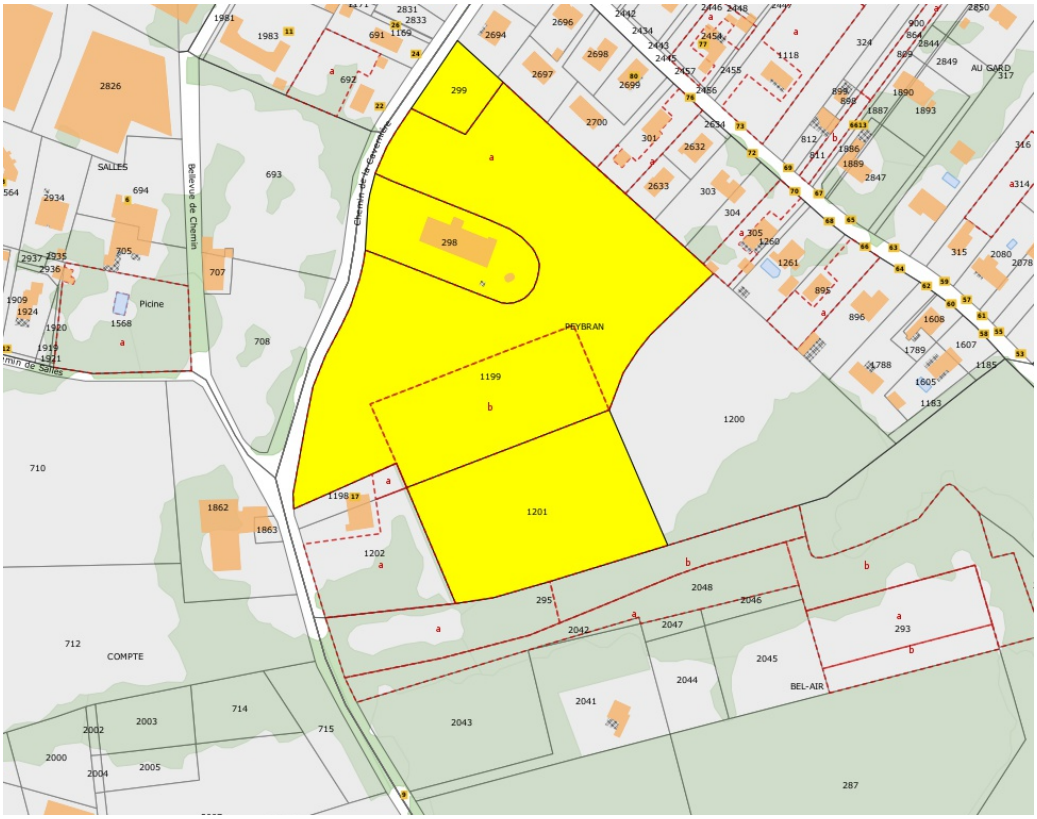


COMMENTAIRES / DESCRIPTION

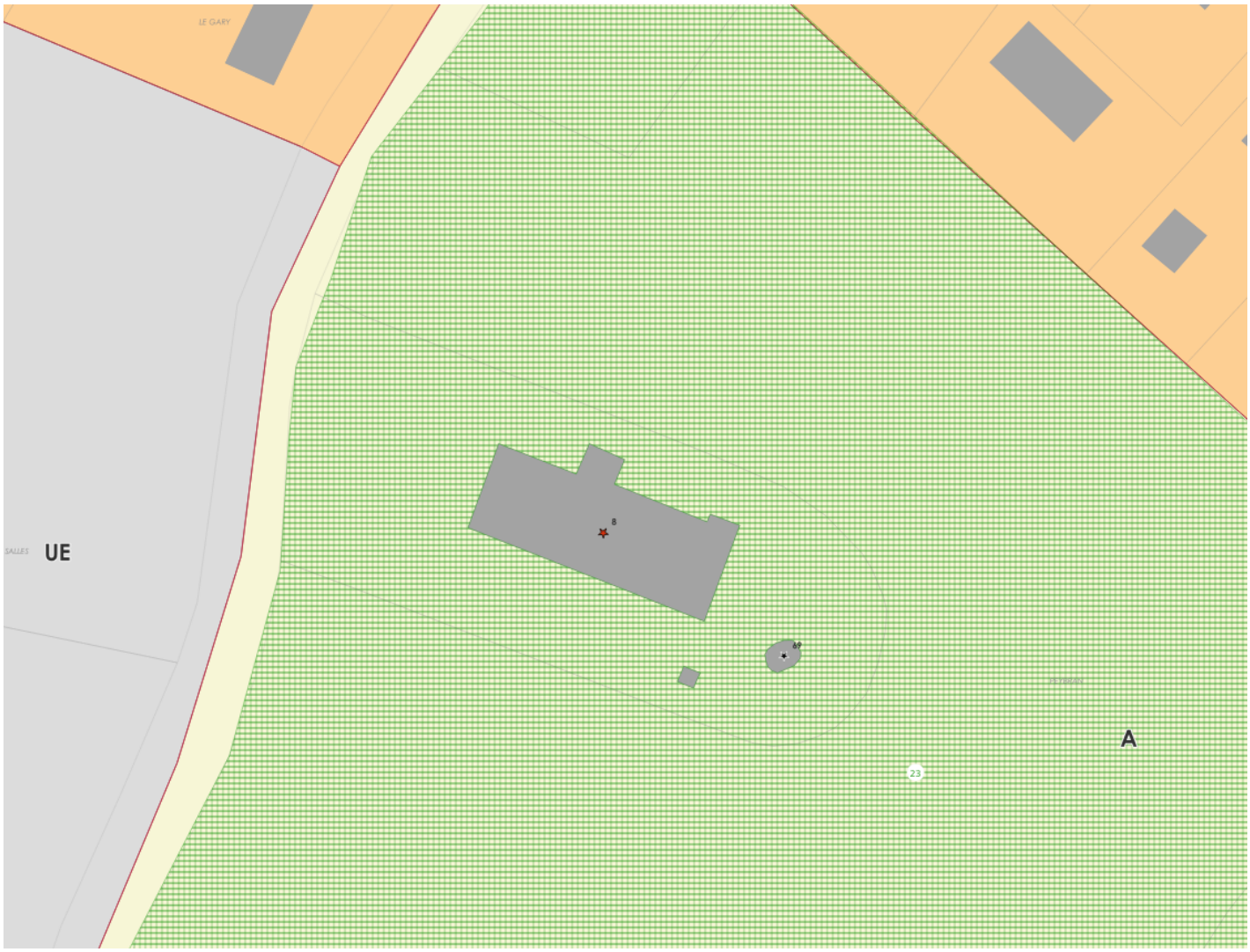
Le terrain - qui présente un intérêt paysager - comprend trois bâtiments ayant un intérêt architectural ou patrimonial : le cabanon, le moulin et la maison qui est identifiée comme « *maison particulière* » (c'est une partie de cette dernière qui est concernée par le changement de destination). La partie Ouest de la maison (cf. première photo) est une ancienne écurie / bergerie ou ancien grenier. Il pourrait être prévu d'en faire des hébergements touristiques voire de tout transformer en maison de retraite. Dans le second cas, cela concernerait la maison entière et les propriétaires (personnes âgées) souhaitent ouvrir cette possibilité lorsqu'ils partiront.

ÉVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : CHANGEMENT DE DESTINATION	
A – Motivation du changement de destination	
Nature du changement de destination demandé	Si le scénario de la résidence sénior ou EHPAD venait à se concrétiser, alors il n'y aurait aucun changement de destination à prévoir : on resterait dans de l'habitation [logement ou hébergement]. En revanche dans l'autre situation qui est celle axée sur le tourisme, il s'agirait d'une autre destination : commerce et activités de service [autres hébergements touristiques]. Le propriétaire souhaite ouvrir ces deux possibilités.
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Dans un avenir lointain (pas avant trois ans)
B – Complément apporté à l'annexe du rapport de présentation : « *annexe changement de destination* »	

Unité foncière (vue d'ensemble)

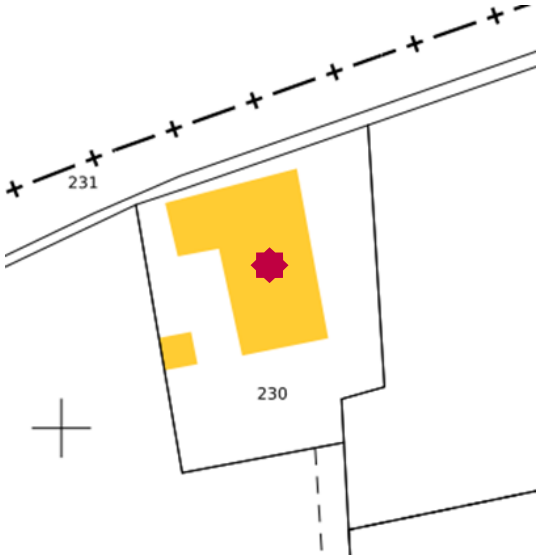


C – Extrait du règlement graphique



9	**Objet**	CHANGEMENT DE DESTINATION	**Adresse**	37 chemin de Caderot	**N° parcelle cadastrale**	B 230





FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment	
Intérêt architectural et patrimonial	Oui
Destination actuelle	Habitation
Liens avec l'activité agricole ou forestière	
Lié à un siège d'exploitation	Oui
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Oui
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Oui
Desserte par les réseaux	
Électricité	Oui
AEP	Oui
Assainissement collectif	Non
Proximité voirie publique	Non
Défense incendie	Non
Enjeux environnementaux	
Site Natura 2000	Non (mais limitrophe)
ZNIEFF	Non
Autre inventaire ou protection	Non
Risque feu de forêt	Non
Zone inondable	Oui (zone PPRI rouge)
Intérêt paysager	Oui (bord de Dordogne)

Photographies du bâtiment



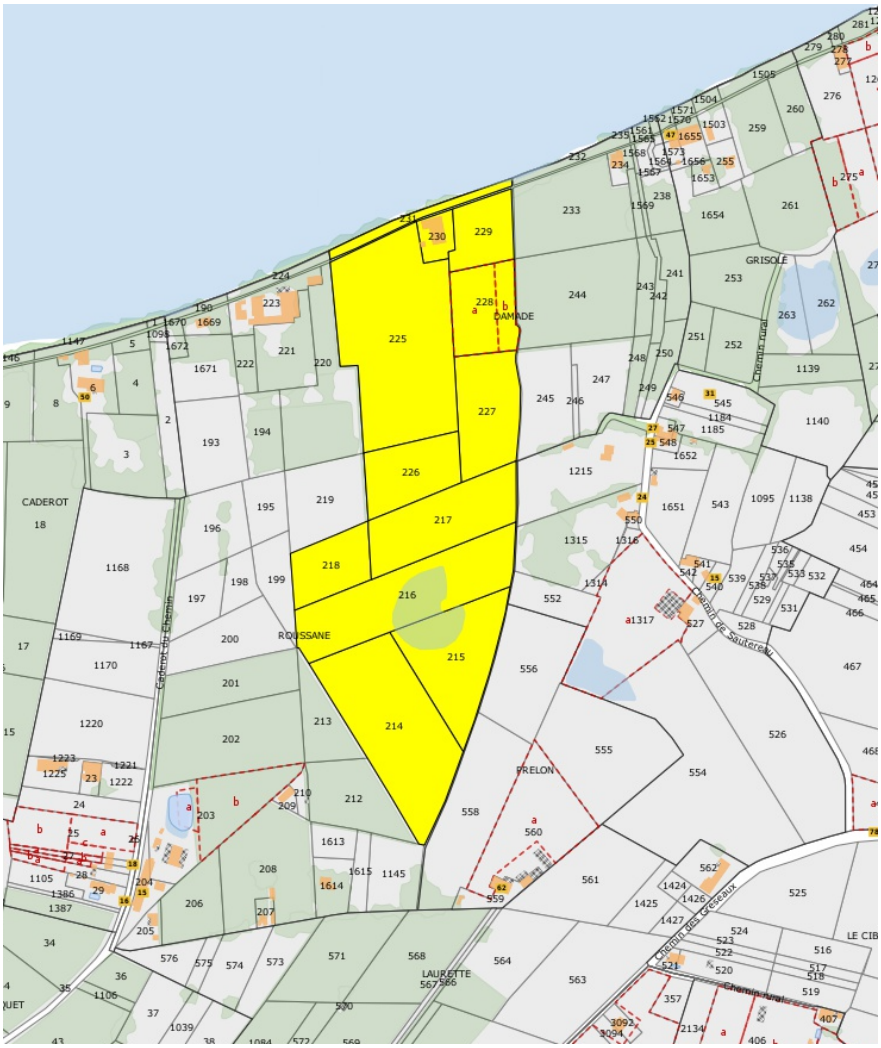


COMMENTAIRES / DESCRIPTION

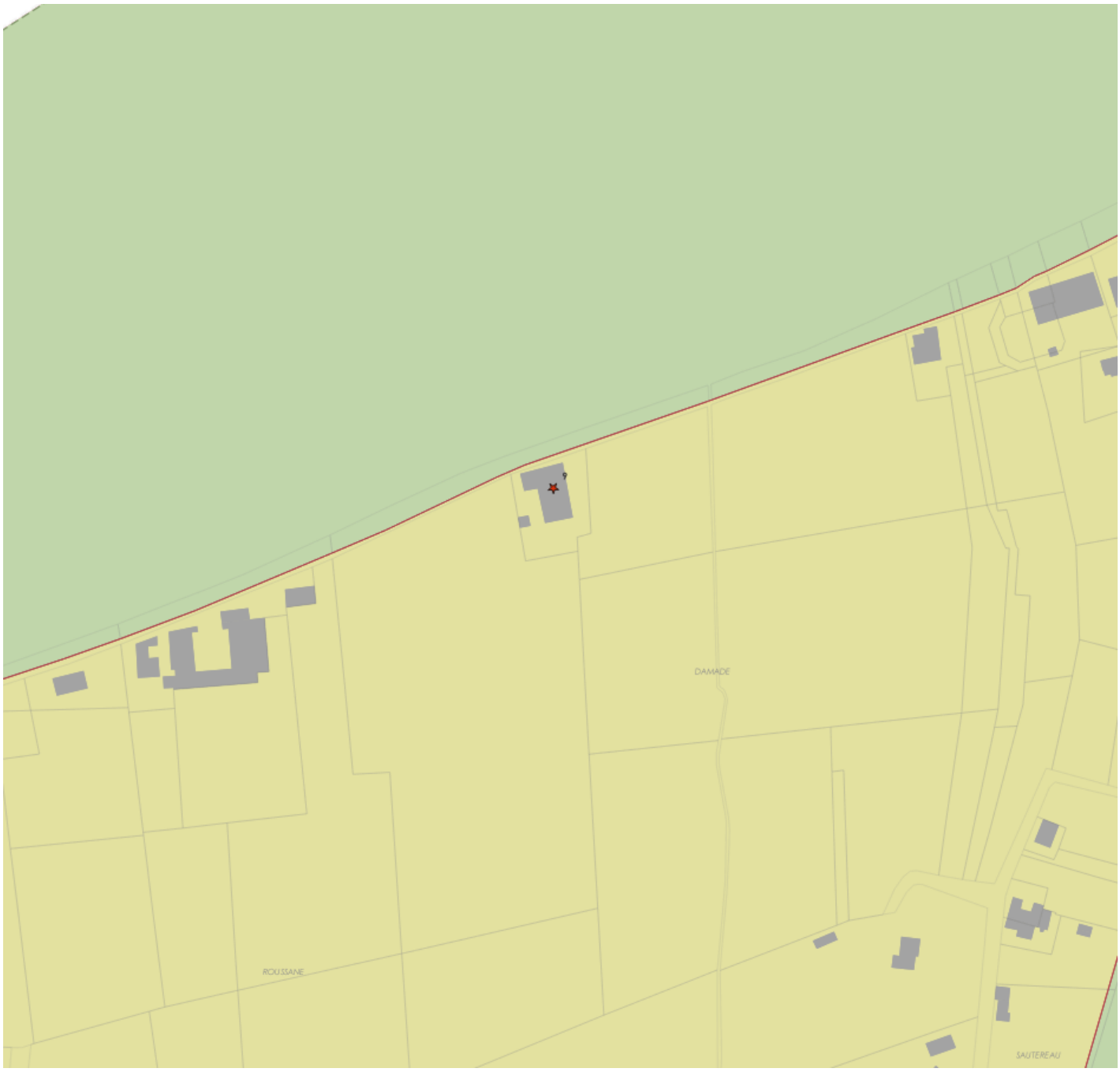
Le bâtiment principal de cette exploitation est initialement destiné à de l'habitation mais une partie était également consacrée à la production du vin (vinification et stockage/chai). Le nouveau propriétaire souhaite étendre son activité puisqu'il a prévu d'élargir sa production en allant au-delà du domaine viticole : diversification pour du commerce de détail et une activité de conserverie (tout est fabriqué sur place). Des aménagements en ce sens pourraient être effectués à la place du logement existant qui n'est pas utilisé.

ÉVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : CHANGEMENT DE DESTINATION	
A – Motivation du changement de destination	
Nature du changement de destination demandé	Passage de la destination habitation [logement] vers commerce et activités de service [artisanat et commerce de détail] pour des questions de cohérence avec la diversification des activités à venir.
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Dès que possible
B – Complément apporté à l'annexe du rapport de présentation : « *annexe changement de destination* »	

Unité foncière (vue d'ensemble)



C – Extrait du règlement graphique



10	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Adresse	115 route des Valentons	N° parcelle cadastrale	A 2974





FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment	
Intérêt architectural et patrimonial	Non
Destination actuelle	Habitation (logement)
Liens avec l'activité agricole ou forestière	
Lié à un siège d'exploitation	Non
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Oui
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Oui
Desserte par les réseaux	
Électricité	Oui
AEP	Oui
Assainissement collectif	Non
Proximité voirie publique	Oui
Défense incendie	Oui
Enjeux environnementaux	
Site Natura 2000	Non
ZNIEFF	Non
Autre inventaire ou protection	Non
Risque feu de forêt	Non
Zone inondable	Oui
Intérêt paysager	Oui (cours d'eau)

Photographies du bâtiment





COMMENTAIRES / DESCRIPTION

Il s'agit d'un ensemble de bâtiments - répartis sur plusieurs parcelles - qui constituent un bloc commun (avec des accès différents en fonction du type d'affectation). La partie qui nous intéresse est la maison à destination d'habitation située sur la parcelle A 2974. Elle ne leur est pas d'une grande utilité puisqu'une partie de la famille vit en dehors de cette exploitation. Les propriétaires avaient pour idée de dédier une ou plusieurs pièces à usage de chambre d'hôte ou gîte (il y a 4 chambres actuellement).

ÉVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : CHANGEMENT DE DESTINATION	
A – Motivation du changement de destination	
Nature du changement de destination demandé	Projet de changement de destination uniquement sur cette partie du bâti : passer de l'habitation [logement] au commerce et activités de service [autres hébergements touristiques].
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Dès que possible
B – Complément apporté à l'annexe du rapport de présentation : « *annexe changement de destination* »	

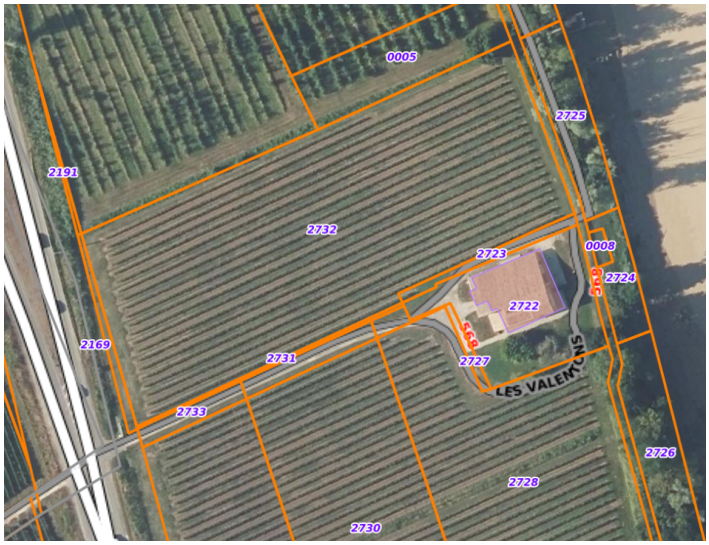
Unité foncière (vue d'ensemble)



C – Extrait du règlement graphique



11	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Adresse	163 route des Valentons Lieu-dit « *Les Valentons* »	N° parcelle cadastrale	A 2722





FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment	
Intérêt architectural et patrimonial	Non
Destination actuelle	Habitation (logement)
Liens avec l'activité agricole ou forestière	
Lié à un siège d'exploitation	Non
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Non
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Oui
Desserte par les réseaux	
Électricité	Oui
AEP	Oui
Assainissement collectif	Non
Proximité voirie publique	Oui
Défense incendie	Non
Enjeux environnementaux	
Site Natura 2000	Non
ZNIEFF	Non
Autre inventaire ou protection	Non
Risque feu de forêt	Non
Zone inondable	Oui (zone PPRI rouge)
Intérêt paysager	Non

Photographie du bâtiment



COMMENTAIRES / DESCRIPTION

Il s'agit d'une maison de famille et vieux hangars situés en zone naturelle (Ne). Cette propriété est éloignée de l'exploitation agricole et n'y est donc pas directement rattachée (les hangars servent à entreposer des affaires personnelles non liées à l'exploitation).

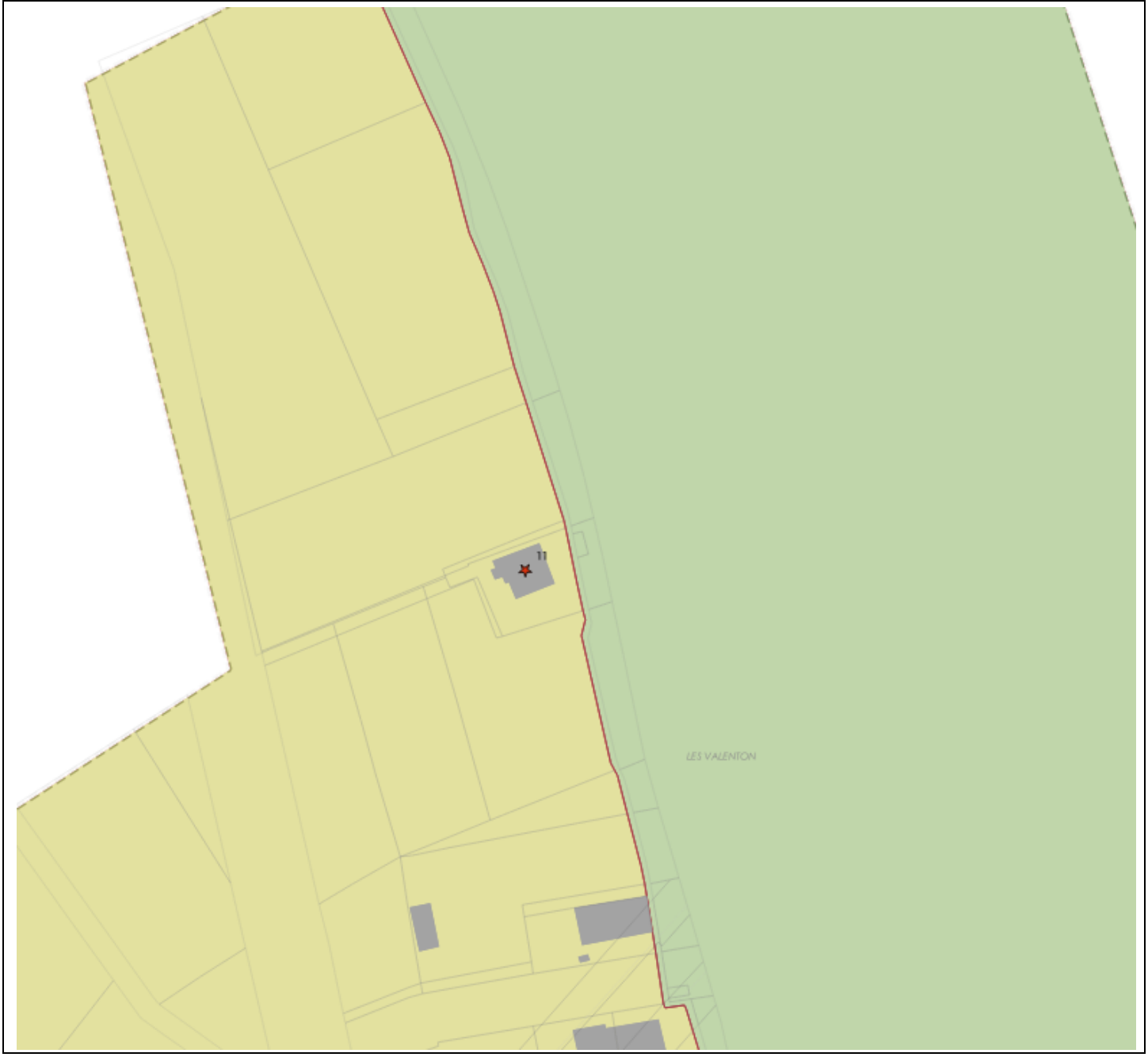
Tout comme pour l'autre fiche correspondant à leur domaine, ils avaient pour projet de réaménager ce bâtiment pour en faire des chambres d'hôte ou un gîte mais sans pour autant augmenter la capacité d'accueil de personnes pour rester conforme au PPRI.

ÉVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : CHANGEMENT DE DESTINATION	
A – Motivation du changement de destination	
Nature du changement de destination demandé	Projet de changement de destination sur l'ensemble du bâtiment : passer de l'habitation [logement] vers commerce et activités de service [autres hébergements touristiques].
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Dès que possible
B – Compléments apportés à l'annexe du rapport de présentation : « *annexe changement de destination* »	

Unité foncière (vue d'ensemble)

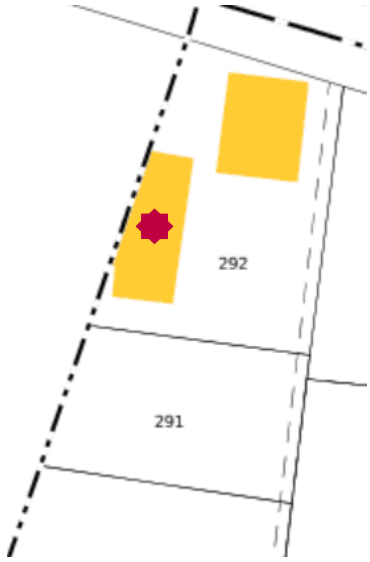


C – Extrait du règlement graphique



12	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Adresse	13 route de Libourne	N° parcelle cadastrale	D 292





FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment	
Intérêt architectural et patrimonial	Non
Destination actuelle	Exploitation agricole
Liens avec l'activité agricole ou forestière	
Lié à un siège d'exploitation	Non
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Oui
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Oui
Desserte par les réseaux	
Électricité	Oui
AEP	Oui
Assainissement collectif	Non
Proximité voirie publique	Oui
Défense incendie	Non
Enjeux environnementaux	
Site Natura 2000	Non
ZNIEFF	Non
Autre inventaire ou protection	Non
Risque feu de forêt	Non
Zone inondable	Non
Intérêt paysager	Non

Photographies du bâtiment





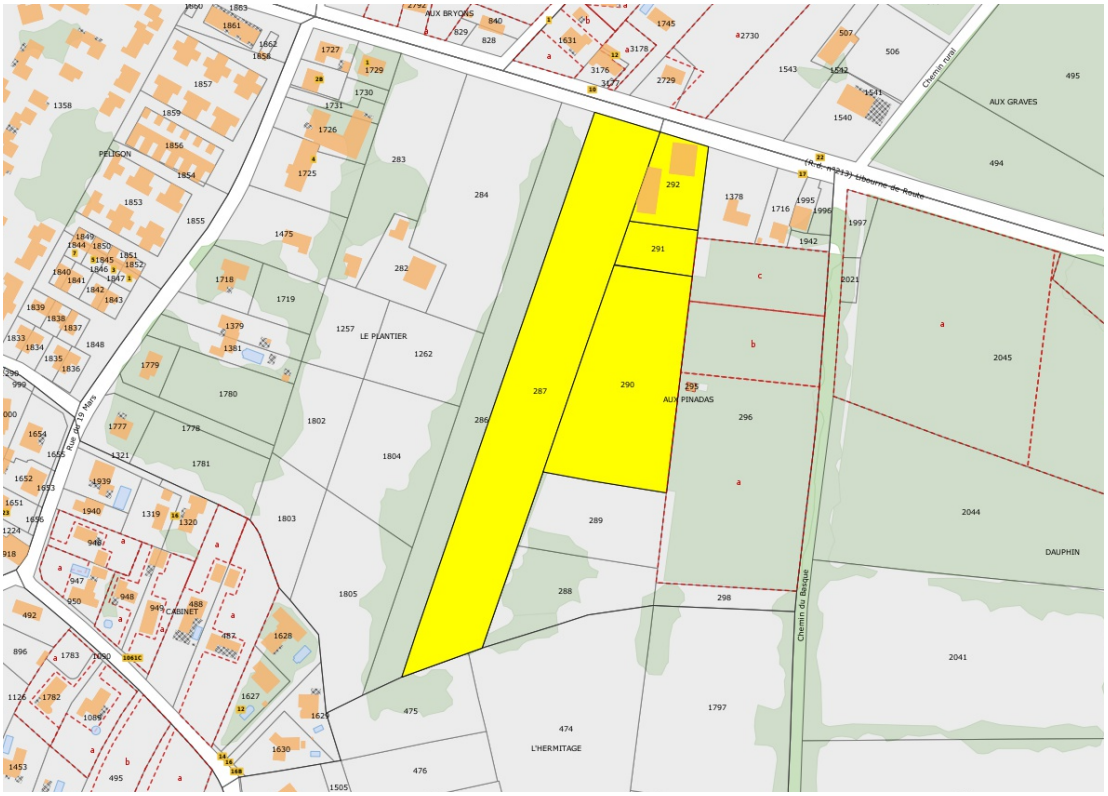
COMMENTAIRES / DESCRIPTION

Ce bâtiment est actuellement destiné à l'exploitation agricole. Le propriétaire a prévu d'arrêter son exploitation prochainement car il sera bientôt à la retraite et ses vignes ont été fortement touchées par le mildiou (aucune reprise des terres n'est prévue à ce jour).

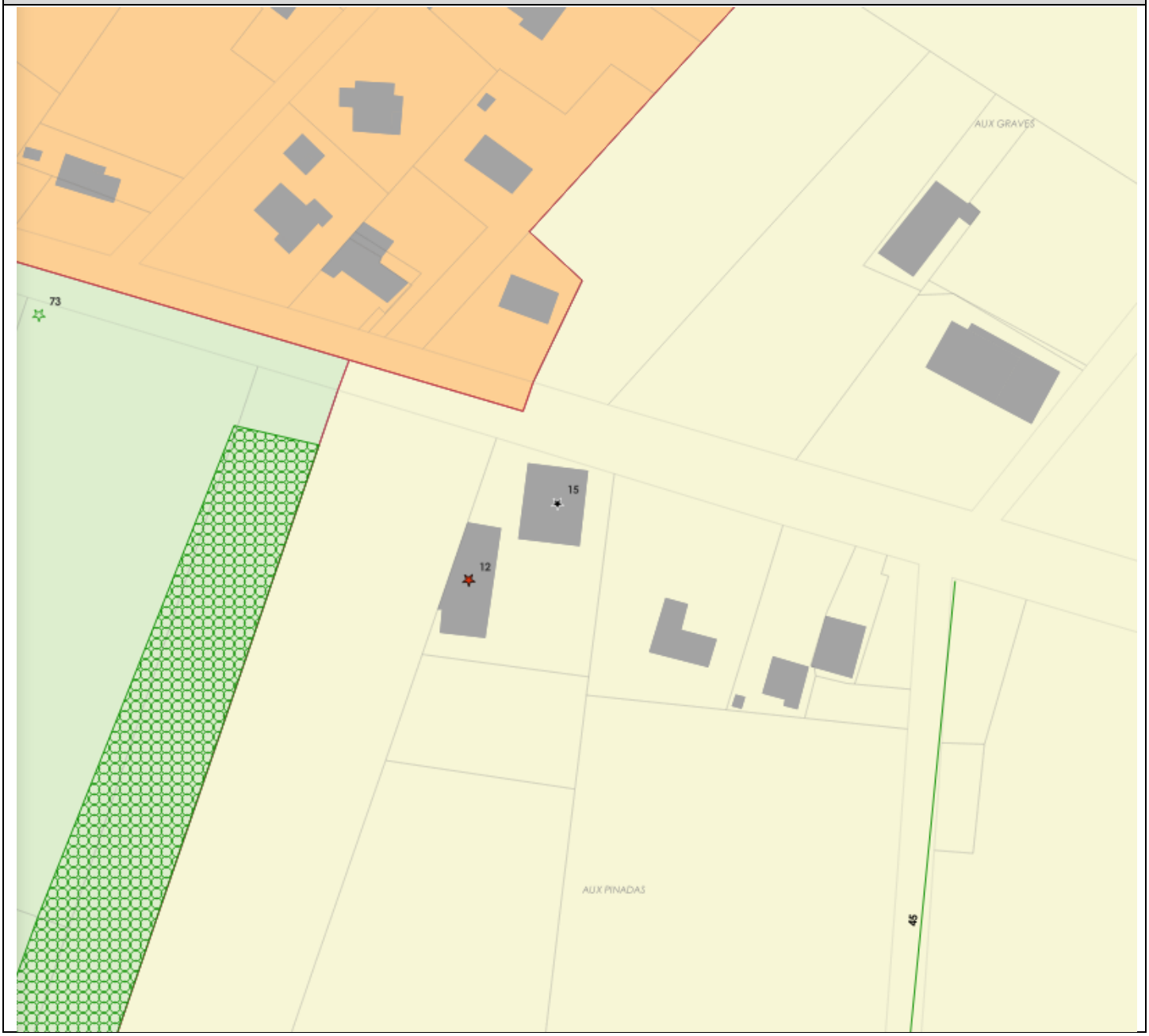
Cette fin de carrière anticipée l'a amené à envisager d'autre possibilités pour avoir des compléments de revenus. C'est pourquoi il souhaite transformer son chai / espace de stockage pour en faire un lieu dédié à l'artisanat et commerce de détail, une activité liée au tourisme (chambres d'hôte ou gite) voire un espace de restauration.

ÉVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : CHANGEMENT DE DESTINATION	
A – Motivation du changement de destination	
Nature du changement de destination demandé	Demande pour effectuer un changement de destination avec plusieurs options envisageables en sous-destination : passer de l'exploitation agricole et forestière vers commerce et activités de service [artisanat et commerce de détail / restauration / autres hébergements touristiques].
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Dès que possible
B – Complément apporté à l'annexe du rapport de présentation : « *annexe changement de destination* »	

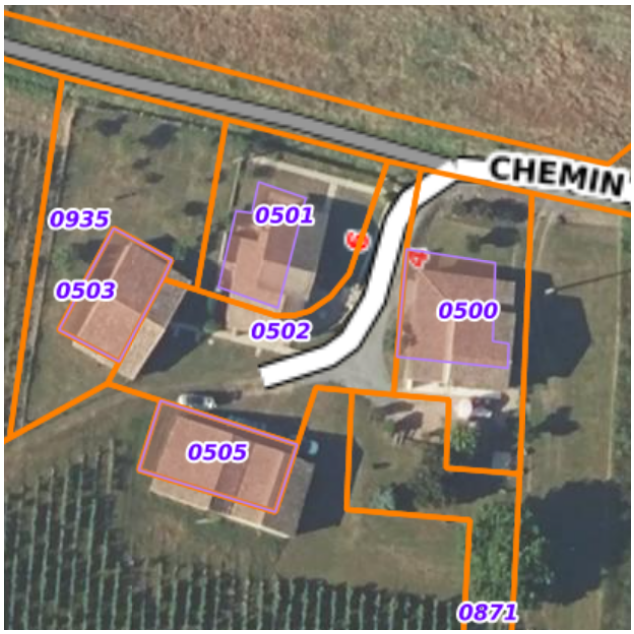
Unité foncière (vue d'ensemble)



C – Extrait du règlement graphique



13	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Adresse	Chemin de Cabane (lieu-dit « *Cabane* »)	N° parcelle cadastrale	F 0505





FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment	
Intérêt architectural et patrimonial	Non
Destination actuelle	Exploitation agricole
Liens avec l'activité agricole ou forestière	
Lié à un siège d'exploitation	Non
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Non (hameau)
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Oui
Desserte par les réseaux	
Électricité	Oui
AEP	Non (mais possibilité de raccordement)
Assainissement collectif	Non
Proximité voirie publique	Oui
Défense incendie	Non
Enjeux environnementaux	
Site Natura 2000	Non
ZNIEFF	Non
Autre inventaire ou protection	Non
Risque feu de forêt	Non
Zone inondable	Non
Intérêt paysager	Oui

Photographies du bâtiment





COMMENTAIRES / DESCRIPTION

Cette propriété appartient au Groupement agricole du « *Domaine de Conge* » mais n'est plus rattaché à l'exploitation car inutilisée. Il s'agit d'un bâtiment agricole en mauvais état (ancien chai / hangar / grange) composé en moellons et pierre de taille. Les autres constructions constituant le hameau sont des maisons à usage d'habitation. Le groupement propriétaire souhaite installer un gîte.

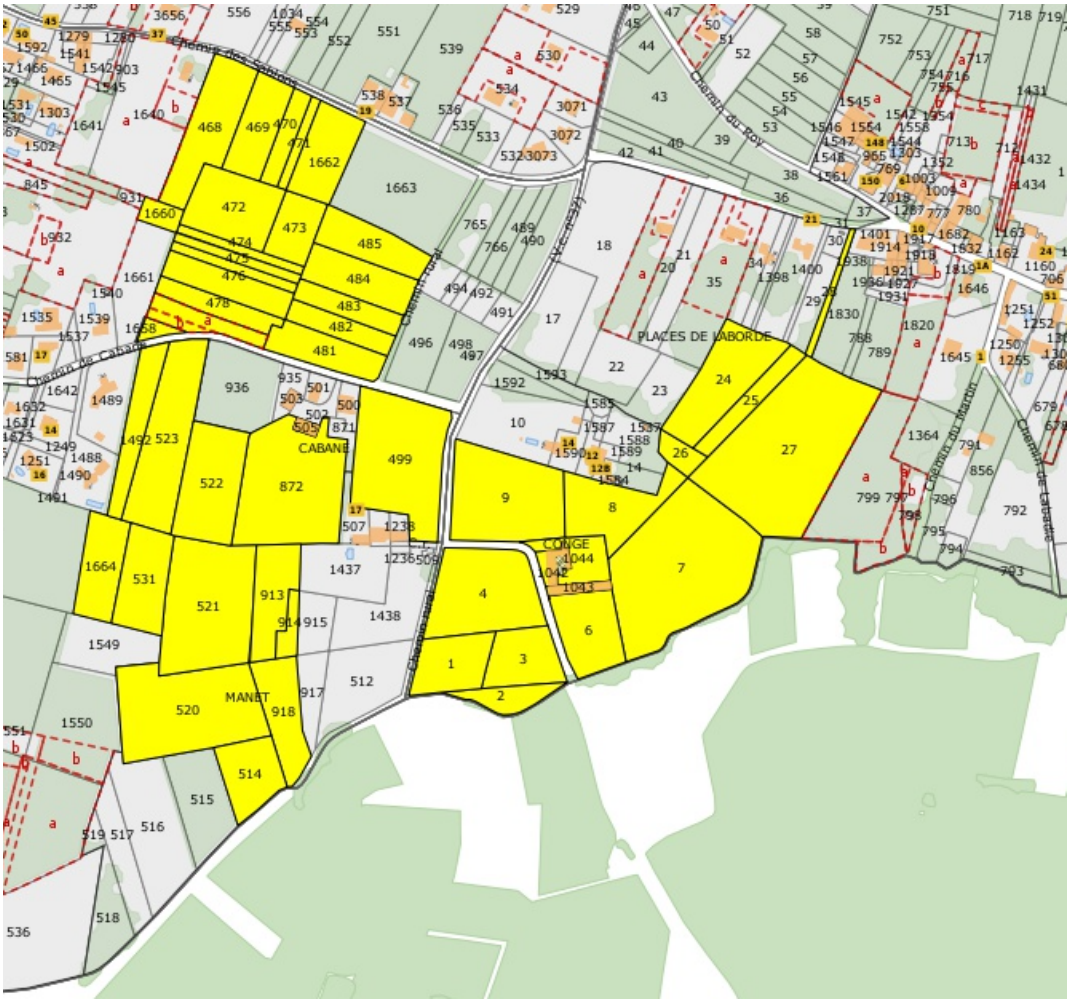
ÉVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : CHANGEMENT DE DESTINATION

A – Motivation du changement de destination

Nature du changement de destination demandé	Demande pour effectuer un changement de destination : passage de l'exploitation agricole vers la destination commerce et activités de service [autres hébergements touristiques]
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Dès que possible

B – Compléments apportés à l'annexe du rapport de présentation : « *annexe changement de destination* »

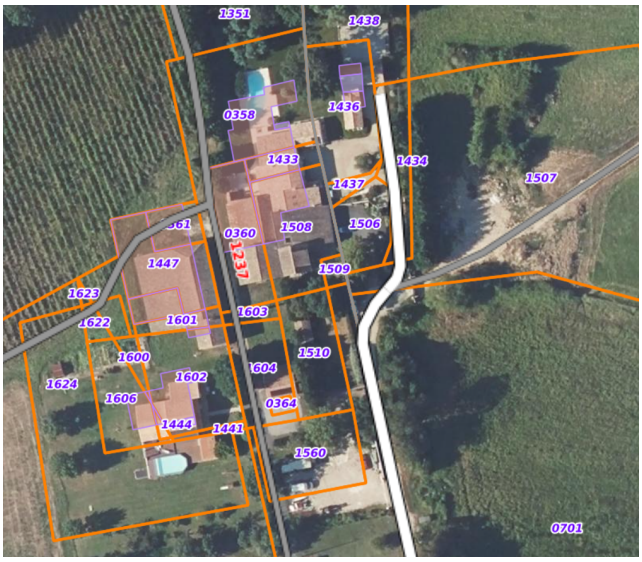
Unité foncière (vue d'ensemble)



C – Extrait du règlement graphique



14	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Adresse	98 route des Palues (lieu-dit « *Duprat* »)	N° parcelles cadastrales	B 361 / B 1447 B 1448 / B 1661





FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment	
Intérêt architectural et patrimonial	Non
Destination actuelle	Exploitation agricole
Liens avec l'activité agricole ou forestière	
Lié à un siège d'exploitation	Non
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Oui
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Oui
Desserte par les réseaux	
Électricité	Oui
AEP	Oui
Assainissement collectif	Non
Proximité voirie publique	Non
Défense incendie	Oui
Enjeux environnementaux	
Site Natura 2000	Non
ZNIEFF	Non
Autre inventaire ou protection	Non
Risque feu de forêt	Non
Zone inondable	Oui (zone PPRI rouge)
Intérêt paysager	Oui

Photographies du bâtiment



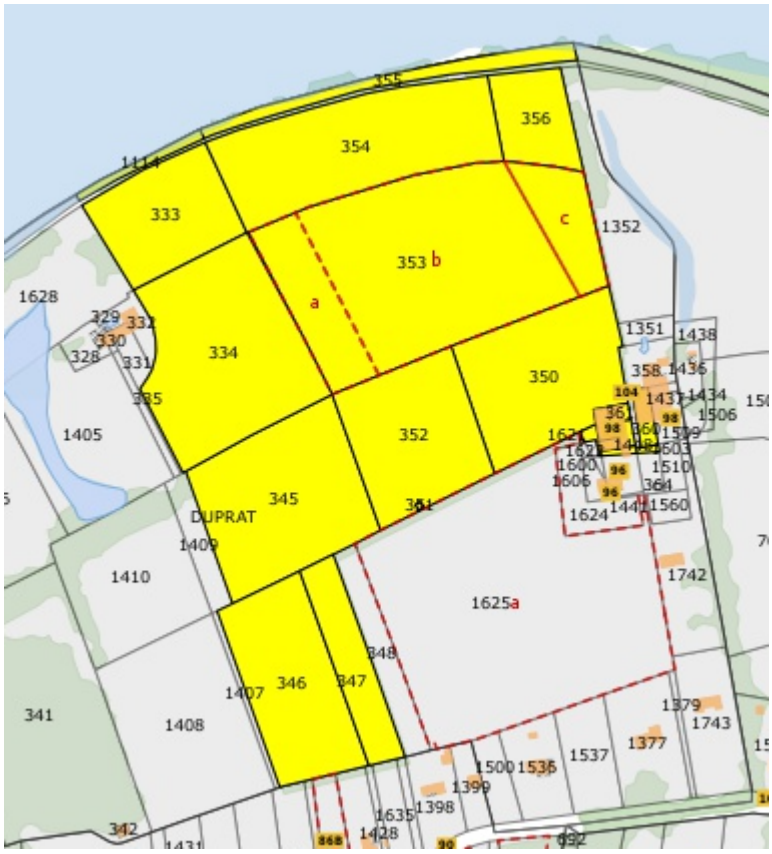


COMMENTAIRES / DESCRIPTION

La Ferme 1544 cultive des produits locaux en bord de Dordogne. Parmi les différents bâtiments composant l'exploitation agricole, l'un d'entre eux est un ancien chai que l'entité propriétaire (château Angélus à Saint-Émilion) souhaite rénover. Le projet serait d'en faire un lieu consacré au stockage au-dessus de la cote de référence PPRI et à la transformation agricole des récoltes et des aliments issus du bétail : activité de conserverie et abattoir. Le but étant de conditionner pour approvisionner les restaurants qui se fournissent. Ce bâtiment n'aura pas vocation à accueillir du public (ERP).

ÉVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : CHANGEMENT DE DESTINATION	
A – Motivation du changement de destination	
Nature du changement de destination demandé	Demande de changement de destination : - Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire [industrie]
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Dès que possible
B – Complément apporté à l'annexe du rapport de présentation : « *annexe changement de destination* »	

Unité foncière (vue d'ensemble)



C – Extrait du règlement graphique



15	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Adresse	41 chemin du Roy	N° parcelle cadastrale	E 3504





FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment	
Intérêt architectural et patrimonial	Non
Destination actuelle	Habitation
Liens avec l'activité agricole ou forestière	
Lié à un siège d'exploitation	Non
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Non
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Oui
Desserte par les réseaux	
Électricité	Oui
AEP	Oui
Assainissement collectif	Non
Proximité voirie publique	Oui
Défense incendie	Non
Enjeux environnementaux	
Site Natura 2000	Non
ZNIEFF	Non
Autre inventaire ou protection	Non
Risque feu de forêt	Non
Zone inondable	Non
Intérêt paysager	Non

Photographies du bâtiment





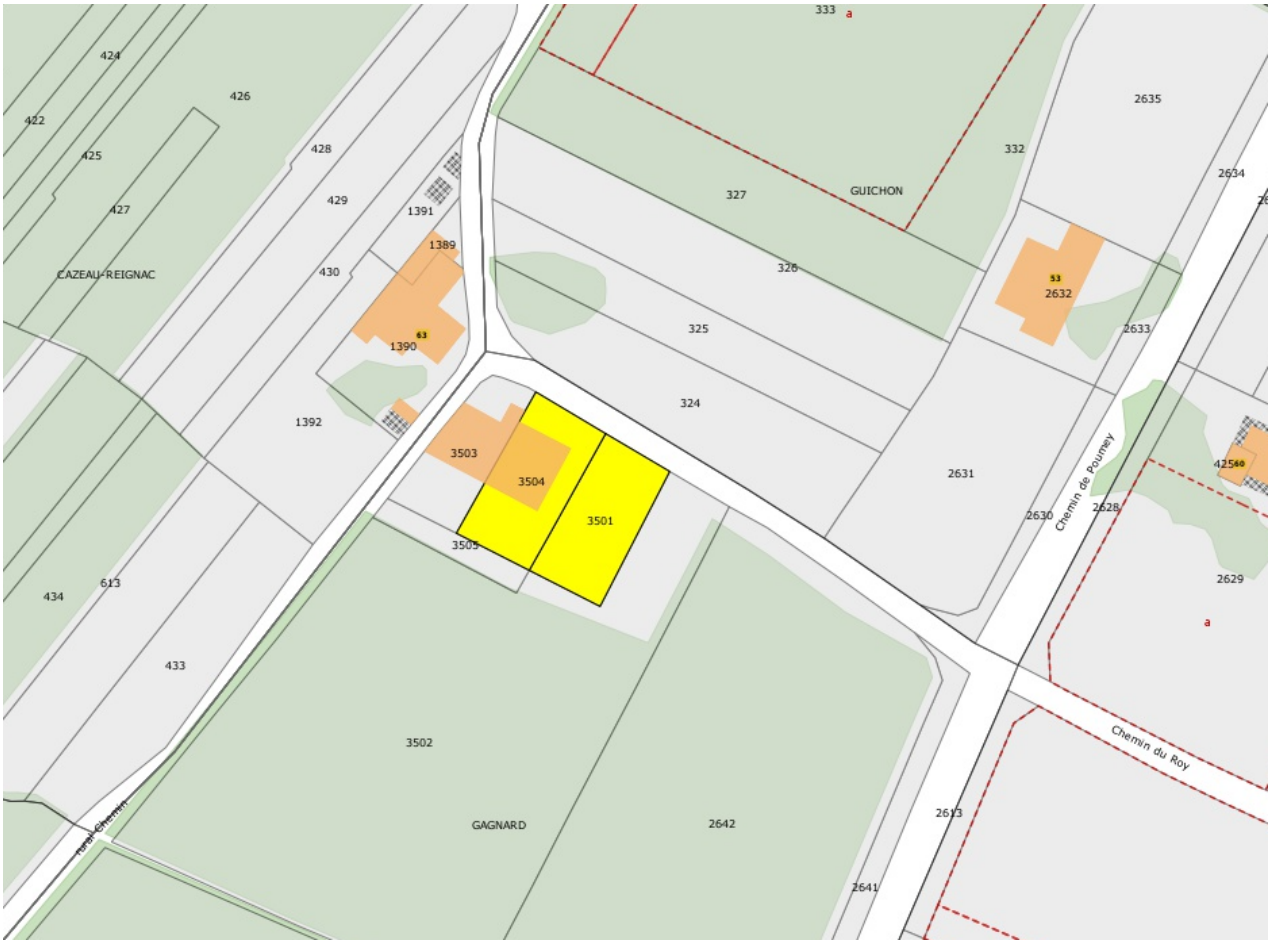
COMMENTAIRES / DESCRIPTION

Il s'agit d'une maison d'habitation actuellement mise en location. Les propriétaires ont pour projet de créer des chambres d'hôtes ou un gîte, mais ça ne serait pas dans l'immédiat. C'est pourquoi ils souhaitent ouvrir la possibilité d'effectuer un changement de destination (si cela doit s'avérer nécessaire).

ÉVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : CHANGEMENT DE DESTINATION	
A – Motivation du changement de destination	
Nature du changement de destination demandé	Demande de changement de destination pour passer éventuellement de l'habitation vers commerce et activités de service [autres hébergements touristiques]
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Au-delà de 3 ans (à moyen/long terme)

B – Complément apporté à l'annexe du rapport de présentation : « *annexe changement de destination* »

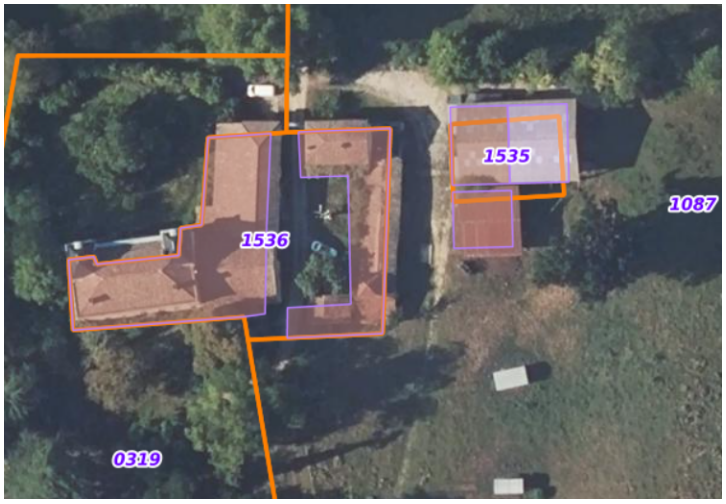
Unité foncière (vue d'ensemble)

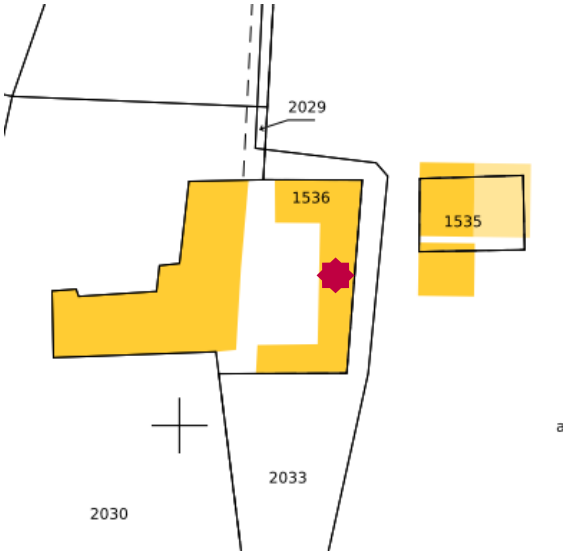


C – Extrait du règlement graphique



16	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Adresse	35 route de Libourne	N° parcelle cadastrale	D 1536





FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment	
Intérêt architectural et patrimonial	Oui
Destination actuelle	Exploitation agricole
Liens avec l'activité agricole ou forestière	
Lié à un siège d'exploitation	Absence d'exploitation (mais oui à l'époque)
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Oui
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Non
Desserte par les réseaux	
Électricité	Oui
AEP	Oui
Assainissement collectif	Non
Proximité voirie publique	Oui
Défense incendie	Oui
Enjeux environnementaux	
Site Natura 2000	Non
ZNIEFF	Non
Autre inventaire ou protection	Non
Risque feu de forêt	Non
Zone inondable	Non
Intérêt paysager	Oui

Photographies du bâtiment





COMMENTAIRES / DESCRIPTION

Ce bâtiment est situé à côté du château des Dauphins qui fut récemment restauré [*cf. fiche n° 18*]. Il est prévu que cette bâtisse soit également rénovée en conservant l'enveloppe existante au sol (monter d'un étage sur l'ensemble).

Autrefois, il s'agissait d'une étable destinée à l'élevage et une partie était consacrée à de l'habitation. L'objectif serait d'en faire un

hébergement touristique afin de compléter l'activité déjà menée au sein du château.

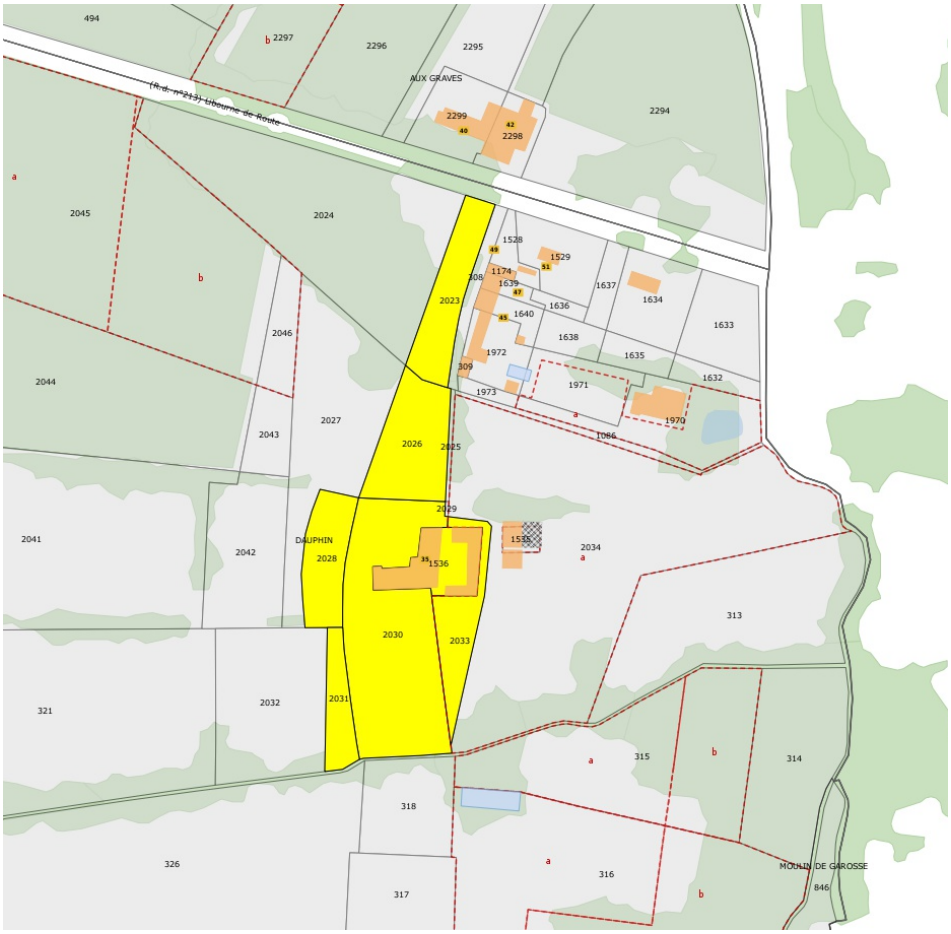
ÉVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : CHANGEMENT DE DESTINATION

A – Motivation du changement de destination

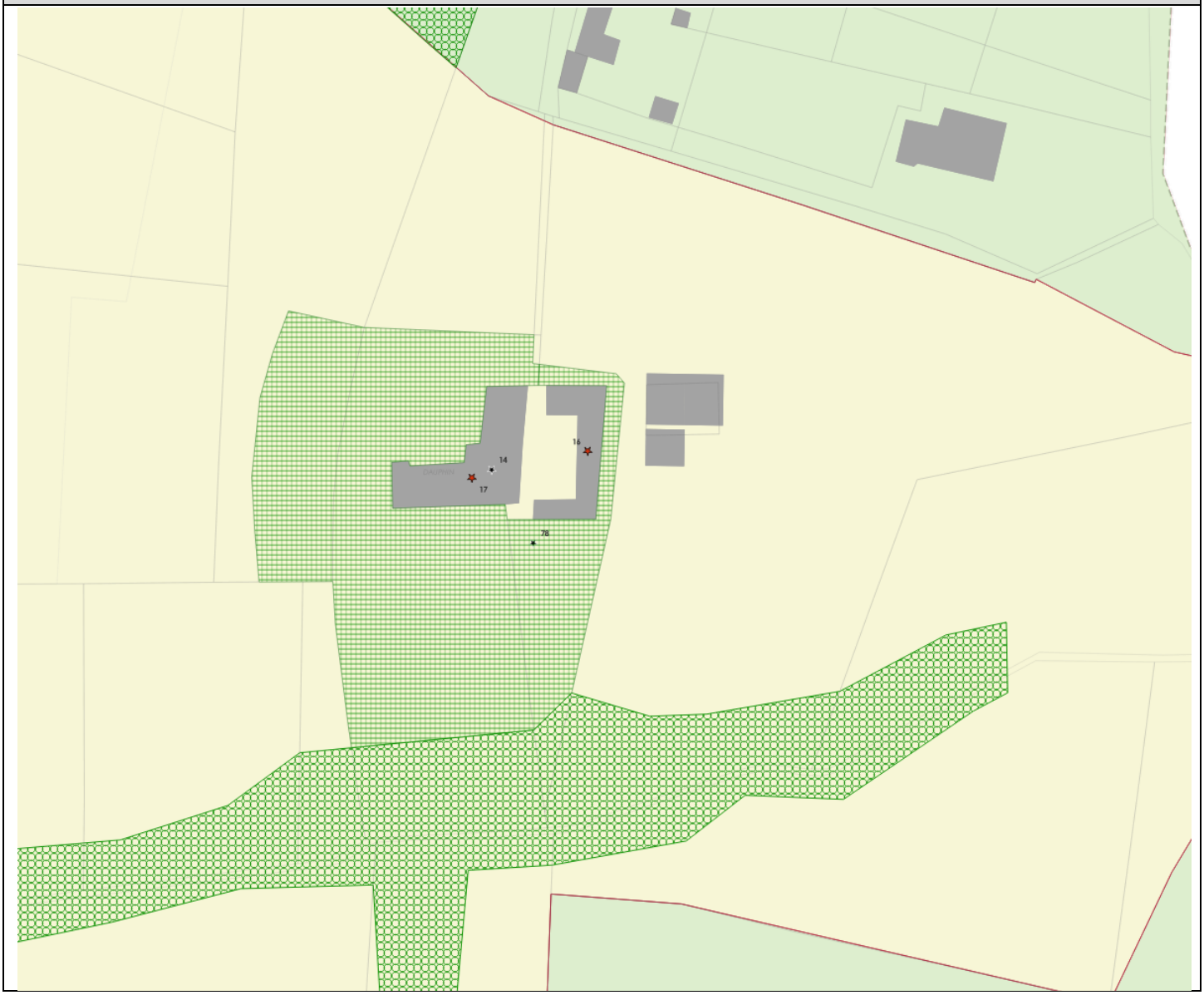
Nature du changement de destination demandé	Demande de changement de destination avec deux options : - Commerce et activités de service [autres hébergements touristiques] - Éventuellement habitation [logement] si la première solution n'est pas envisageable
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Dès que possible

B – Complément apporté à l'annexe du rapport de présentation : « *annexe changement de destination* »

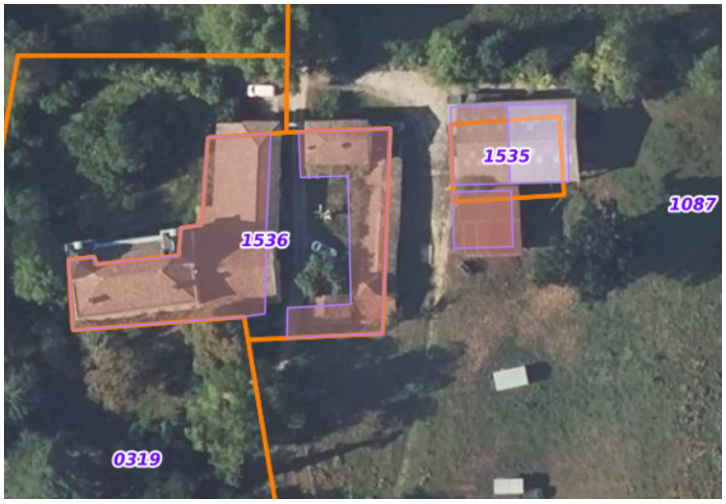
Unité foncière (vue d'ensemble)

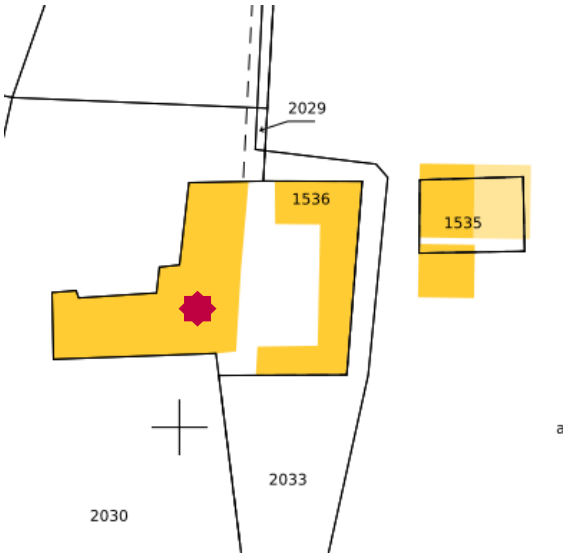


C – Extrait du règlement graphique



17	Objet	APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L. 151-11 DU CODE DE L'URBANISME ET RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE	Adresse	35 route de Libourne	N° parcelle cadastrale	D 1536





FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment	
Intérêt architectural et patrimonial	Oui
Destination d'origine	Habitation
Liens avec l'activité agricole ou forestière	
Lié à un siège d'exploitation	Absence d'exploitation (mais oui à l'époque)
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Oui
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Non
Desserte par les réseaux	
Électricité	Oui
AEP	Oui
Assainissement collectif	Non
Proximité voirie publique	Oui
Défense incendie	Oui
Enjeux environnementaux	
Site Natura 2000	Non
ZNIEFF	Non
Autre inventaire ou protection	Non
Risque feu de forêt	Non
Zone inondable	Non
Intérêt paysager	Oui

Photographies du bâtiment





COMMENTAIRES / DESCRIPTION

Ce château (entièrement construit en pierre de taille) était un ancien cuvier puis fut destiné à l'habitation jusqu'à récemment. Par ailleurs, le bâtiment principal du domaine était répertorié dans la liste du patrimoine bâti et paysager figurant aux documents graphiques du précédent plan local d'urbanisme de Saint-Loubès au titre de l'ancien article L. 123-17 du code de l'urbanisme. Pour autant le règlement écrit de la zone A ne reprenait pas à son compte les prescriptions de cet article, de sorte que l'identification du bâti dans la liste précitée se trouvait dépourvue de tout effet.

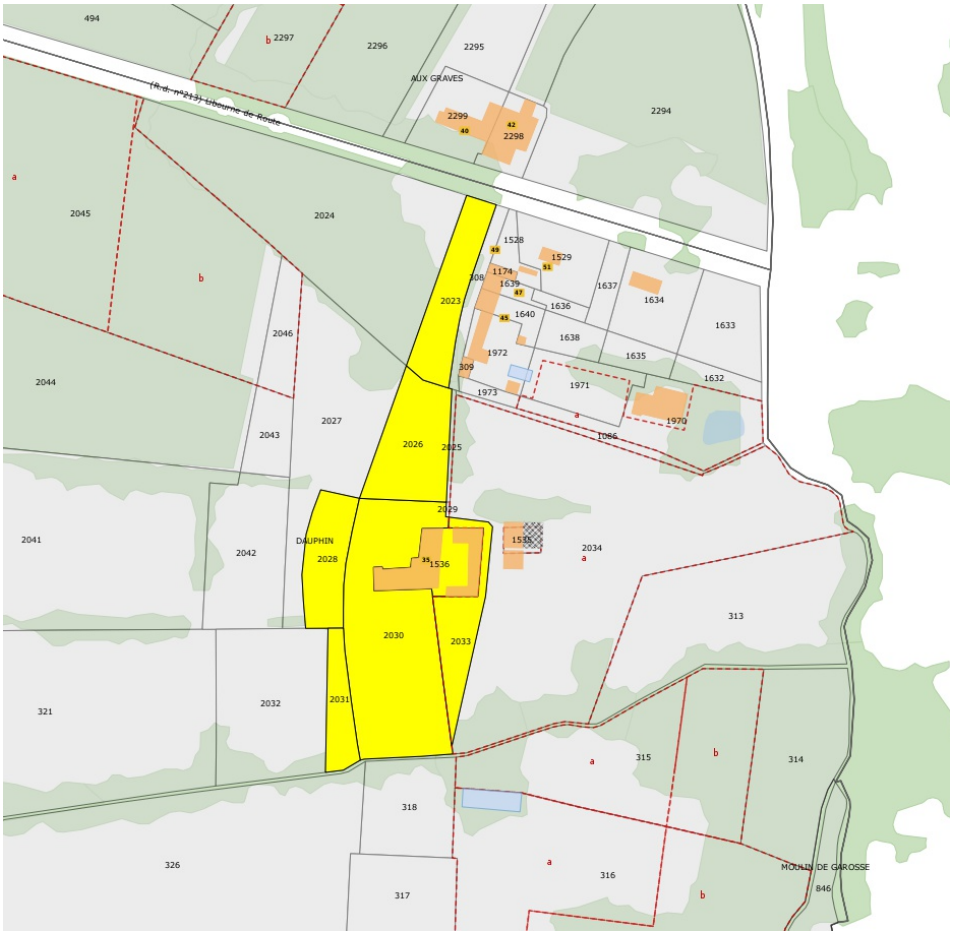
ÉVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE

A – Motivation du changement de destination

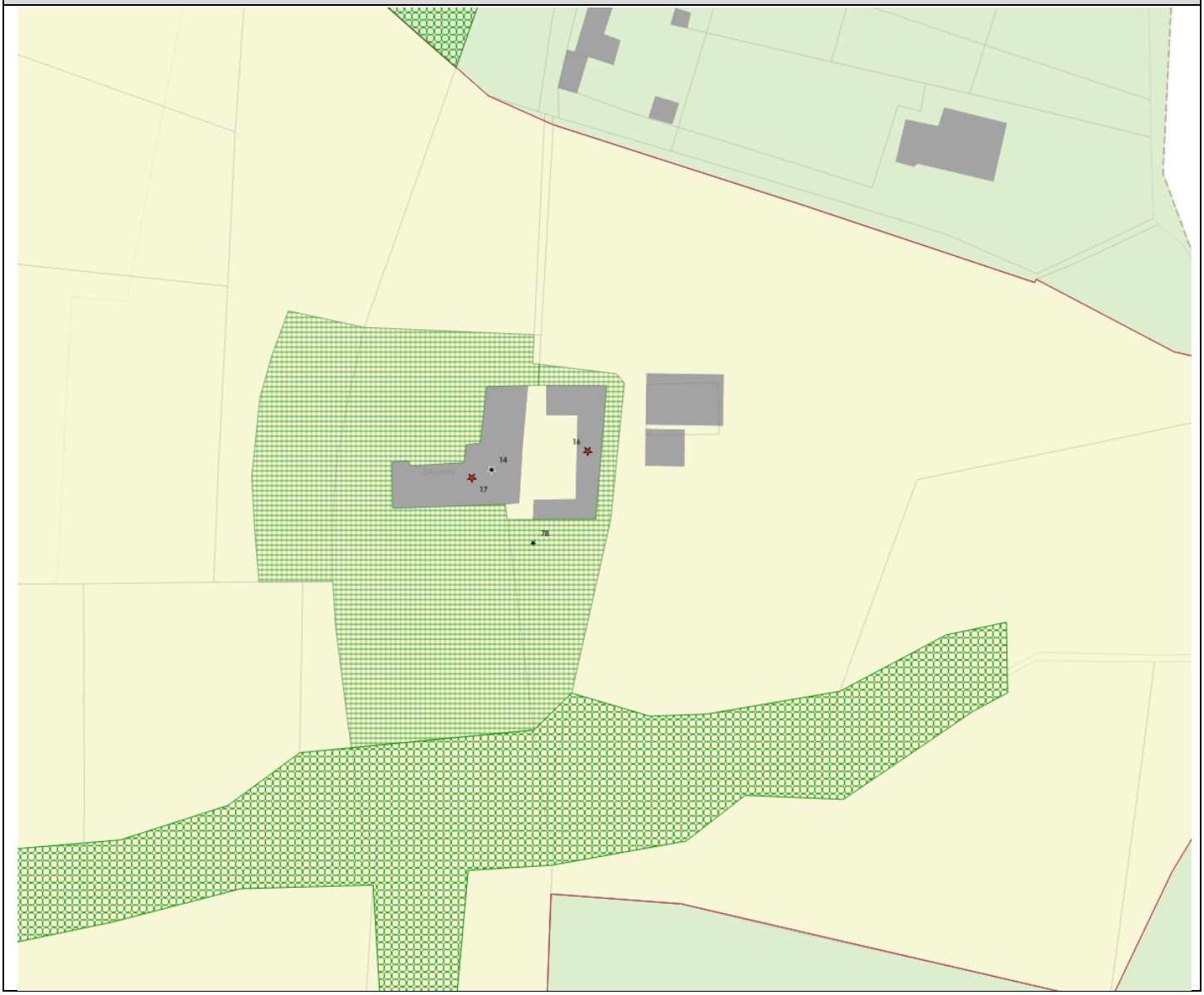
Nature du changement de destination demandé	Procédure de régularisation d'une erreur matérielle et demande de changements de destination suivants : - Commerce et activités de service [restauration] - Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire [bureau + centre de congrès]
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

B – Complément apporté à l'annexe du rapport de présentation : « *annexe changement de destination* »

Unité foncière (vue d'ensemble)

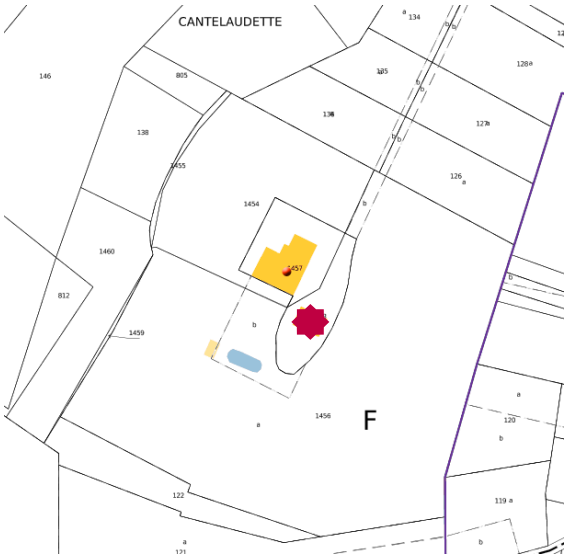


C – Extrait du règlement graphique



18	Objet	APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L. 151-11 DU CODE DE L'URBANISME ET RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE	Adresse	54 chemin de Terrefort	N° parcelle cadastrale	F 1458





FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment	
Intérêt architectural et patrimonial	Oui
Destination d'origine	Habitation
Liens avec l'activité agricole ou forestière	
Lié à un siège d'exploitation	Absence d'exploitation
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Non
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Oui
Desserte par les réseaux	
Électricité	Oui
AEP	Oui
Assainissement collectif	Non
Proximité voirie publique	Non
Défense incendie	Oui
Enjeux environnementaux	
Site Natura 2000	Non
ZNIEFF	Non
Autre inventaire ou protection	Non
Risque feu de forêt	Non
Zone inondable	Non
Intérêt paysager	Non

Photographie du bâtiment



COMMENTAIRES / DESCRIPTION

Le bâtiment principal est une maison de maître qui fut construite au début du 19ème siècle. Cette bâtisse de style « girondine » (en pierre de taille) était autrefois destinée à l'habitation, était répertorié dans la liste du patrimoine bâti et paysager figurant aux documents graphiques du précédent plan local d'urbanisme de Saint-Loubès au titre de l'ancien article L. 123-17 du code de l'urbanisme. Pour autant le règlement écrit de la zone A ne reprenait pas à son compte les prescriptions de cet article, de sorte que l'identification du bâti dans la liste précitée se trouvait dépourvue de tout effet. : ce bâtiment est ainsi devenu un hôtel.

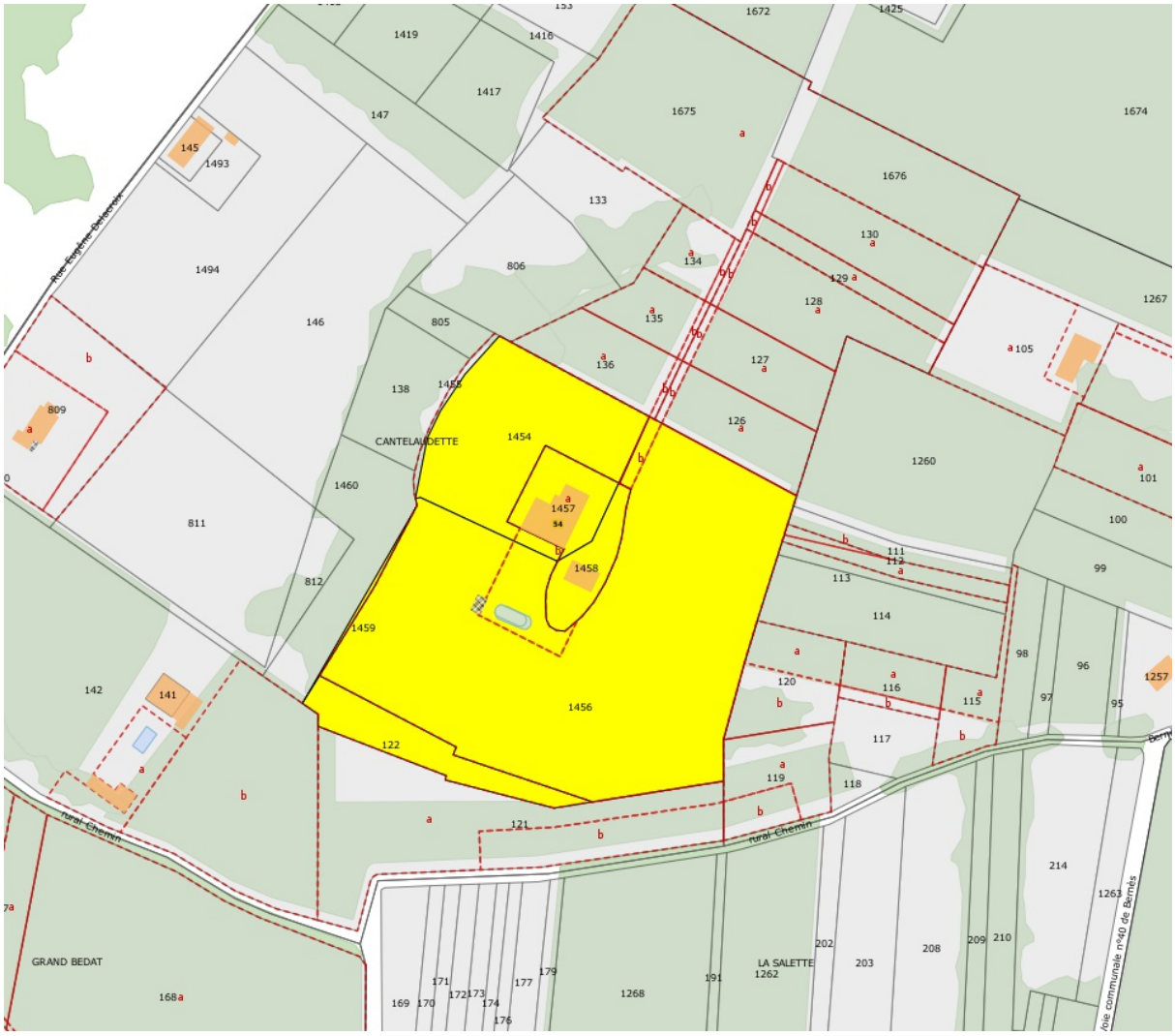
ÉVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE

A – Motivation du changement de destination

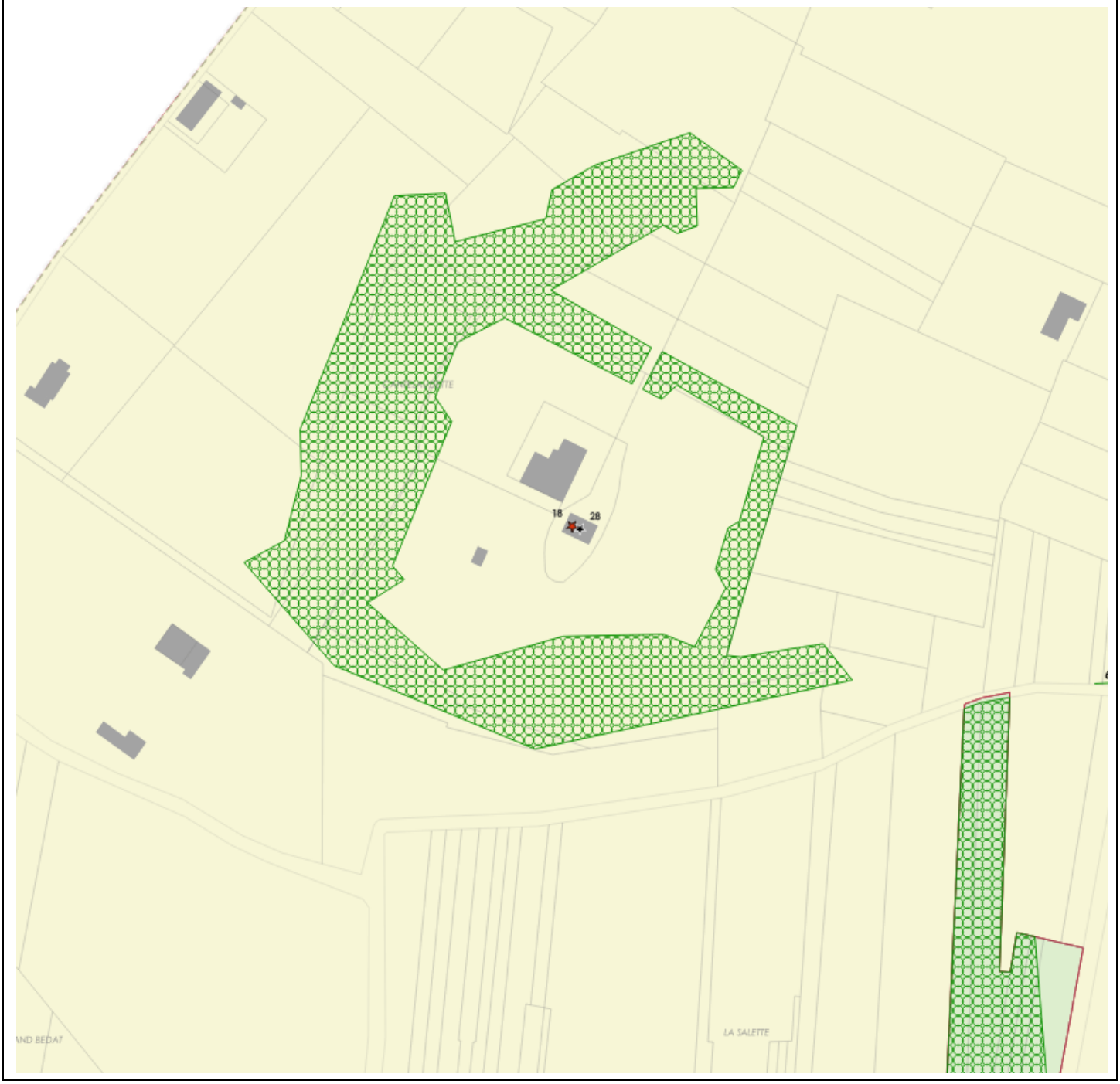
Nature du changement de destination demandé	Procédure de régularisation d'une erreur matérielle et demande de changements de destination suivants : passage de l'habitation vers commerce et activités de service [hôtels]
Délai prévisionnel de réalisation du projet	Effet immédiat

B – Complément apporté à l'annexe du rapport de présentation : « *annexe changement de destination* »

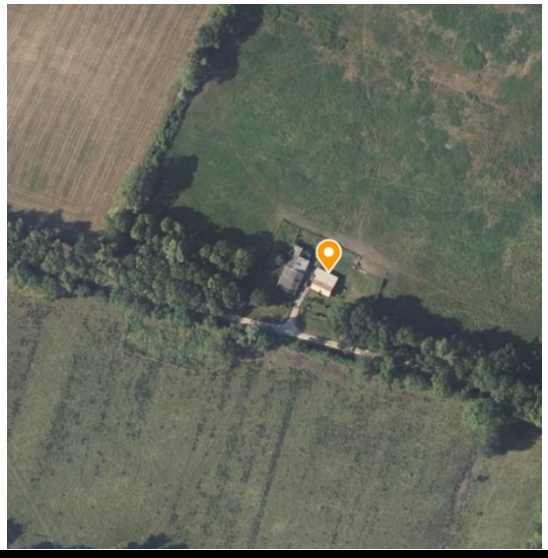
Unité foncière (vue d'ensemble)

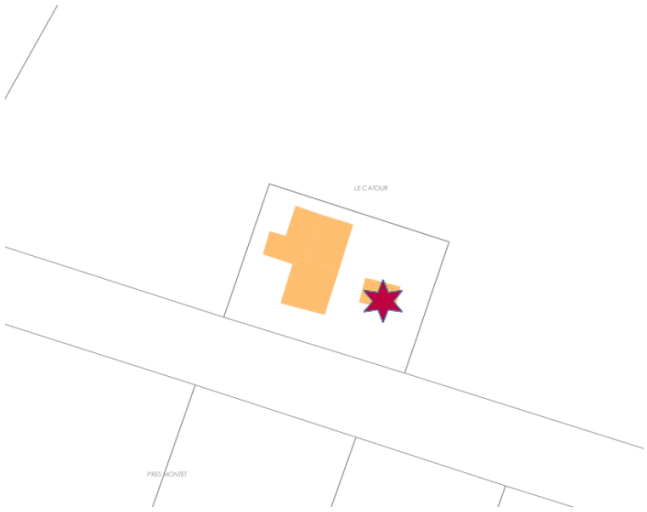


C – Extrait du règlement graphique



19	Objet	CHANGEMENT DE DESTINATION	Adresse	Chemin de Catour	N° parcelle cadastrale	B 825





FICHE D'IDENTITÉ

Caractéristiques principales du bâtiment	
Intérêt architectural et patrimonial	Non
Destination actuelle	Habitation (logement)
Liens avec l'activité agricole ou forestière	
Lié à un siège d'exploitation	Non
Proximité d'autres bâtiments agricoles	Non
Unité foncière contigüe à un vignoble ou un verger	Non
Desserte par les réseaux	
Électricité	Oui
AEP	Non
Assainissement collectif	Non
Proximité voirie publique	Chemin rural
Défense incendie	Non
Enjeux environnementaux	
Site Natura 2000	Oui
ZNIEFF	Non
Autre inventaire ou protection	PPRI
Risque feu de forêt	Non
Zone inondable	Oui
Intérêt paysager	Oui

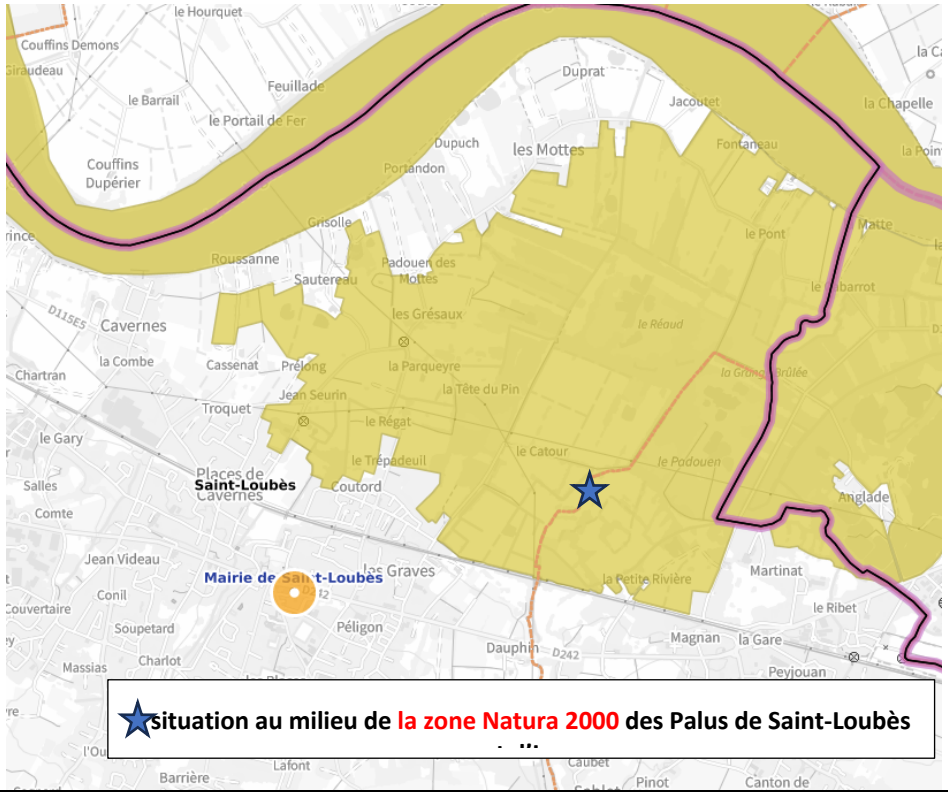
Photographie du bâtiment



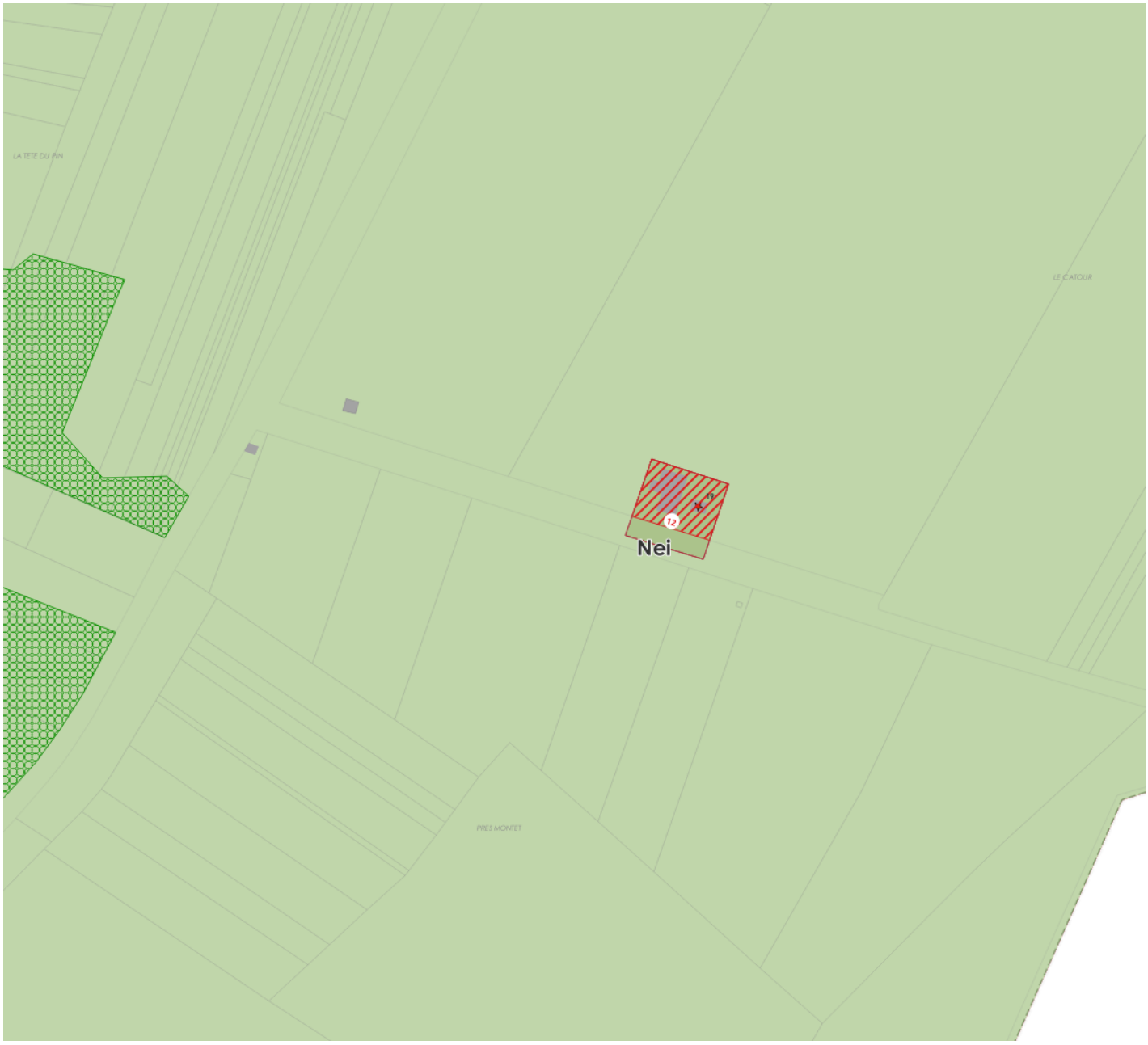
COMMENTAIRES / DESCRIPTION

Le projet porterait sur l'aménagement des constructions existantes comme une structure pédagogique ouverte à tous, autour du thème NATURA 2000 et des activité portuaire et fluvial, proposant des animations, des expositions ainsi que des rendez-vous autour de la nature et l'environnement, de la présentation historique des activité portuaire et fluvial de la Dordogne. Les bâtiments feront l'objet d'une réhabilitation par l'aménagement d'une zone refuge tenant compte du risque de crue. Le premier plancher sera situé au-dessus de la côte de référence PPRi. Les matériaux d'exposition seront démontables, résistants à l'eau et les fondations seront transparentes à l'eau.

ÉVOLUTIONS ENTRAINÉES PAR LA RÉVISION DU PLU : CHANGEMENT DE DESTINATION	
A – Motivation du changement de destination	
Nature du changement de destination demandé	D'habitation à site d'observation du milieu naturel et valorisation du tourisme fluvial
Délai prévisionnel de réalisation du projet	10 ans
B – Complément apporté à l'annexe du rapport de présentation : « *annexe changement de destination* »	



C – Extrait du règlement graphique



SAINT LOUBÈS

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Loubès

Pièce n°4.1.4

Règlement d'urbanisme

Annexe 2 : Fiches patrimoine bâti

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 3 juillet 2025

approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) La Maire,

Commune de SAINT-LOUBES

Muelle Favre

UA64. PARIS | BOISSY URBANISTES & ASSOCIÉS

ETEN ENVIRONNEMENT

Sommaire

Introduction 5

Objectifs poursuivis 5

Méthodologie 6

A. Bâtiments et monuments publics 7

B. Bâtiments et monuments privés 21

1. Châteaux et domaines avec un intérêt architectural/paysager 21
2. Maisons anciennes avec particularité architecturale 52
3. Moulins à eau / à vent 75
4. Cabanes de vignes 80
5. Pigeonniers 82
6. Puits et jardins 85
7. Lavoirs et fontaines 91
8. Autres monuments 98
9. Plaques de cocher 100

FICHES PATRIMOINE BATI

Introduction

Objectifs poursuivis

Un des objectifs mis en avant par la présente démarche de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de SAINT-LOUBÈS est la préservation du patrimoine architectural et historique. La commune comporte en effet un certain nombre d'ouvrages ayant un intérêt particulier, qui participent pleinement à l'identité et à la diversité du paysage.

Au total, 98 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.

Les dispositions applicables aux constructions identifiées et protégées 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.

Méthodologie

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 de Saint-Loubès.
- 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.

A. Bâtiments et monuments publics

MATRICE TABLEAU [petit patrimoine bâti]

Fiche n° XXX	
Informations générales	
SITUATION • Adresse : XXX • Référence cadastrale : XXX • Zonage futur PLU : XXX	**DESCRIPTION** • Dénomination : XXX • Critère d'intérêt patrimonial : XXX • Prescriptions particulières : XXX
Photographies	
000	000

Fiche n° 1

Informations générales

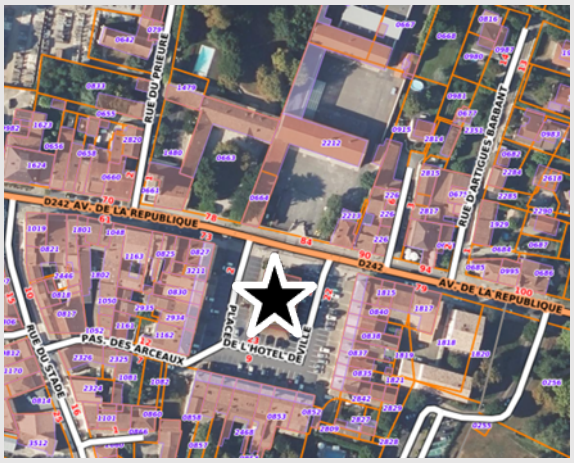
SITUATION

- Adresse : Place de l'Hôtel de ville
- Référence cadastrale : E 833
- Zonage futur PLU : UA

DESCRIPTION

- Dénomination : Hôtel de ville
- Critère d'intérêt : patrimonial – Ancienne halle remaniée depuis le 20ème siècle
- Prescriptions particulières : édifice à protéger

Photographies





Fiche n° 2

Informations générales

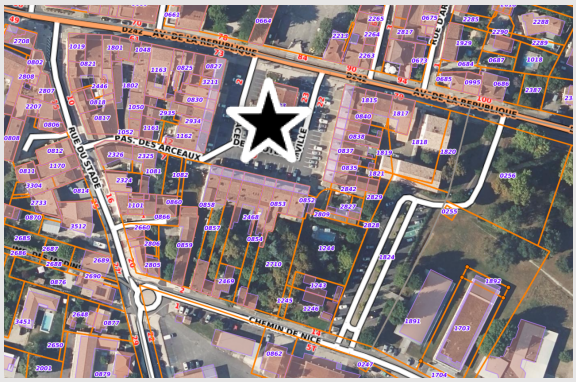
SITUATION

- Adresse : Place de l'Hôtel de ville
- Références cadastrales : E 827 / E 3211 / E 829 / E 830 / E 831 / E 2934 / E 1162 / E 858 / E 857 / E 856 / E 2468 / E 854 / E 853 / E 852 / E 834 / E 835 / E 836 / E 837 / E 838 / E 839 / E 840 / E 841
- Zonage futur PLU : UA

DESCRIPTION

- Dénomination : Place de l'Hôtel de ville
- Critère d'intérêt : patrimonial – Place datant du 18ème siècle avec arceaux sous forme de bastide
- Prescriptions particulières : ordonnancement architectural et modénature des façades (hauteur, corniches, baies) à préserver

Photographies





Fiche n° 3

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 5 chemin de Nice
- Référence cadastrale : D 862
- Zonage futur PLU : UE

DESCRIPTION

- Dénomination : caserne des pompiers
- Critère d'intérêt : patrimonial – Bâtiment ancien
- Prescriptions particulières : édifice à protéger

Photographies





Fiche n° 4

Informations générales

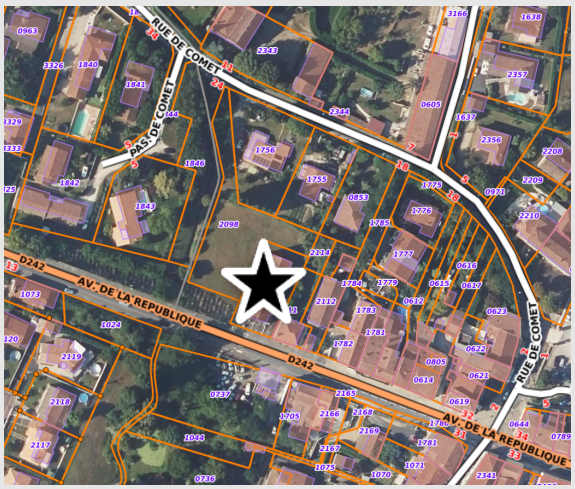
SITUATION

- Adresse : avenue de la République
- Référence cadastrale : C 607
- Zonage futur PLU : UA

DESCRIPTION

- Dénomination : salle Max Linder
- Critères d'intérêt : patrimonial et culturel – Architecture atypique
- Prescriptions particulières : édifice à protéger

Photographies





Fiche n° 5

Informations générales

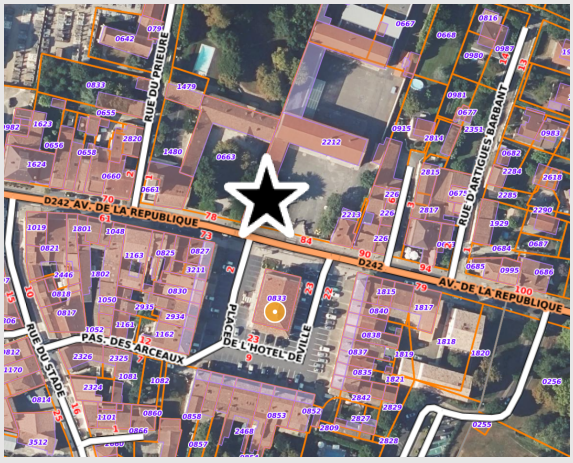
SITUATION

- Adresse : 80 avenue de la République
- Référence cadastrale : C 664
- Zonage futur PLU : UE

DESCRIPTION

- Dénomination : aile gauche de l'école Hector Ducamp
- Critère d'intérêt : patrimonial – Ancien bâtiment du garde champêtre
- Prescriptions particulières : édifice à protéger

Photographies





Fiche n° 6

Informations générales

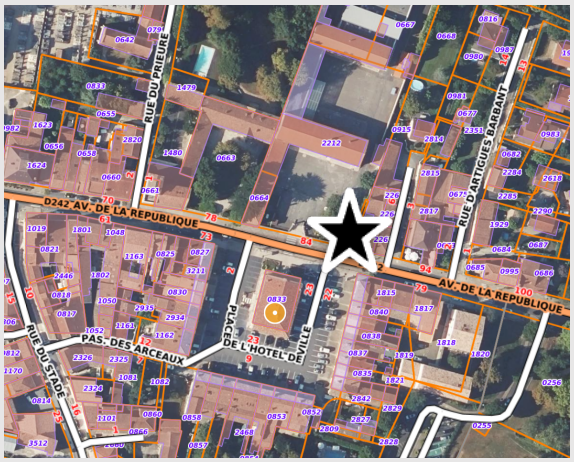
SITUATION

- Adresse : 84 avenue de la République
- Référence cadastrale : C 2212
- Zonage futur PLU : UE

DESCRIPTION

- Dénomination : aile droite de l'école Hector Ducamp
- Critère d'intérêt : patrimonial – Ancien presbytère construit au 18ème siècle
- Prescriptions particulières : édifice à protéger

Photographies





Fiche n° 7

Informations générales

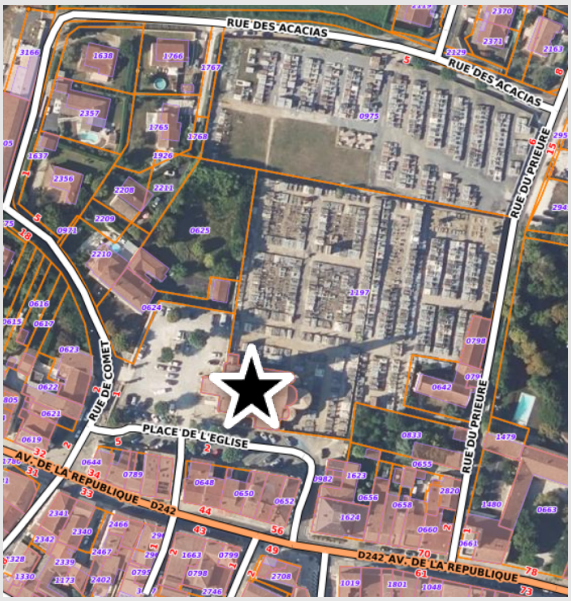
SITUATION

- Adresse : Place de l'église
- Référence cadastrale : C 643
- Zonage futur PLU : UA

DESCRIPTION

- Dénomination : Église
- Critères d'intérêt : patrimonial et culturel – Bâtiment religieux + Parvis et belvédère sur les palus
- Prescriptions particulières : édifice à protéger

Photographies





Fiche n° 8

Informations générales

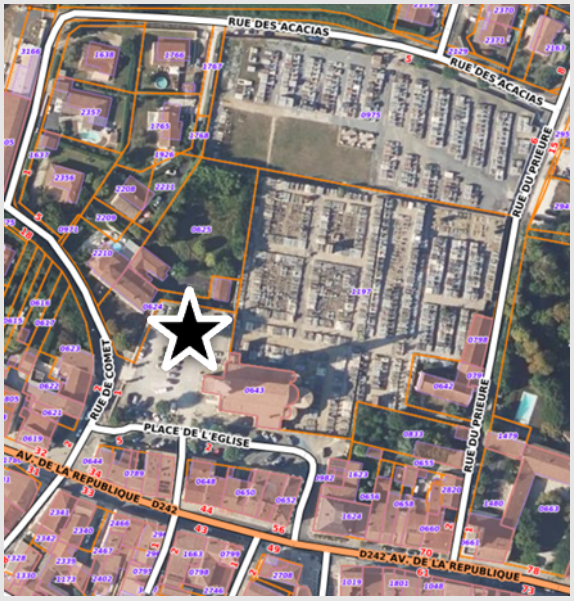
SITUATION

- Adresse : Place de l'église
- Référence cadastrale : domaine public
- Zonage futur PLU : UA

DESCRIPTION

- Dénomination : monument aux morts
- Critères d'intérêt : patrimonial et historique – Monument élevé à la mémoire des combattants
- Prescriptions particulières : monument à conserver

Photographies





Fiche n° 9

Informations générales

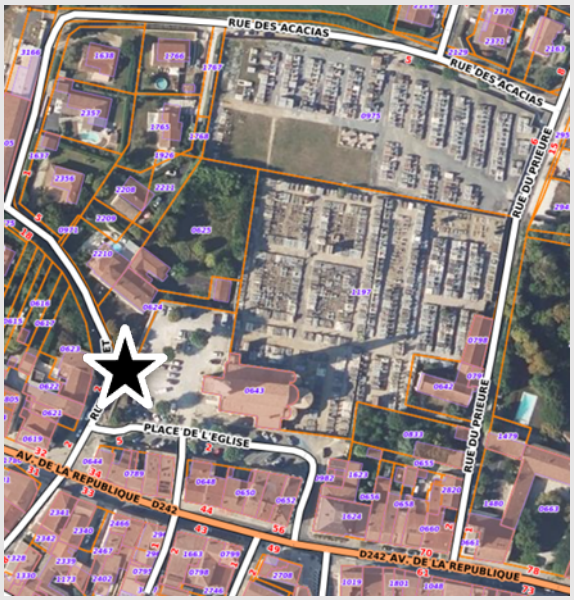
SITUATION

- Adresse : Place de l'église
- Référence cadastrale : domaine public
- Zonage futur PLU : UA

DESCRIPTION

- Dénomination : escalier en pierre
- Critère d'intérêt : patrimonial – Escalier monumental avec piliers
- Prescriptions particulières : édifice à protéger

Photographies





Fiche n° 10

Informations générales

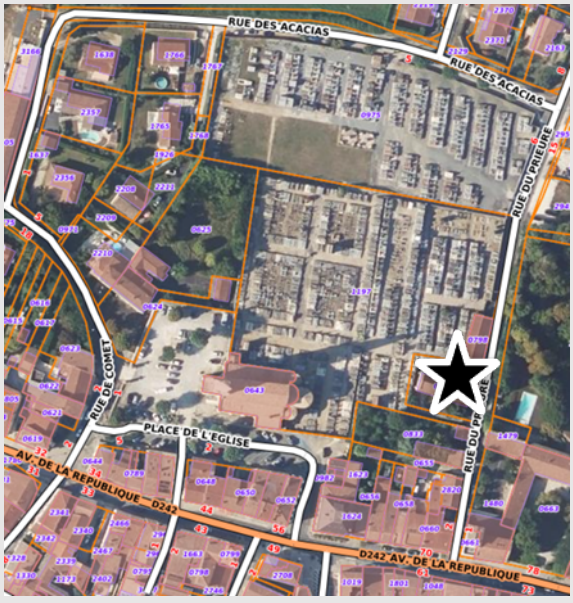
SITUATION

- Adresse : 6 rue du Prieuré (Le Bourg)
- Références cadastrales : C 795 / C 798
- Zonage futur PLU : Ne

DESCRIPTION

- Dénomination : annexes de la chapelle Saint-Loup / Le Prieuré
- Critère d'intérêt : patrimonial – Extensions du monument historique construit au 11ème siècle et inscrit à l'inventaire archéologique
- Prescriptions particulières : édifices à protéger

Photographies





Fiche n° 11

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 12 chemin de la Cavernière (environ)
- Référence cadastrale : domaine public (proximité limite parcelles C 1202 et C 295)
- Zonage futur PLU : A

DESCRIPTION

- Dénomination : croix de croisement
- Critère d'intérêt : patrimonial – Ornement de voirie ancien
- Prescriptions particulières : monument à conserver

Photographies





Fiche n° 12

Informations générales

SITUATION

- Adresse : Port de cavernes
- Référence cadastrale : domaine public
- Zonage futur PLU : UEi

DESCRIPTION

- Dénomination : croix de croisement
- Critère d'intérêt : patrimonial – Croix posée ultérieurement par rapport à la construction de l'édifice
- Prescriptions particulières : monument à conserver

Photographies





Fiche n° 13

Informations générales

SITUATION

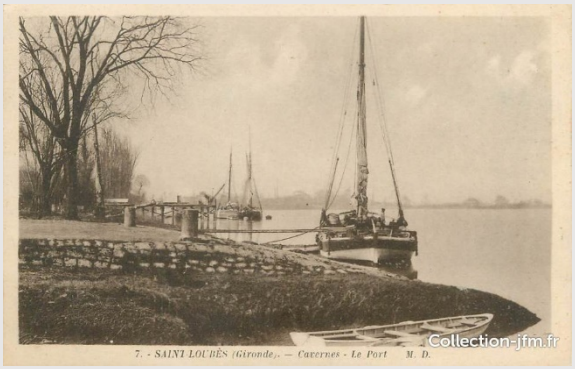
- Adresse : au bout de l'avenue du Port
- Référence cadastrale : domaine public
- Zonage futur PLU : UEi

DESCRIPTION

- Dénomination : Port de Cavernes
- Critères d'intérêt : patrimonial et culturel – Port du Moyen-Âge classique
- Prescriptions particulières : aménagements à préserver

Photographies





B. Bâtiments et monuments privés

1. Châteaux et domaines avec un intérêt architectural/paysager

Fiche n° 14

Informations générales

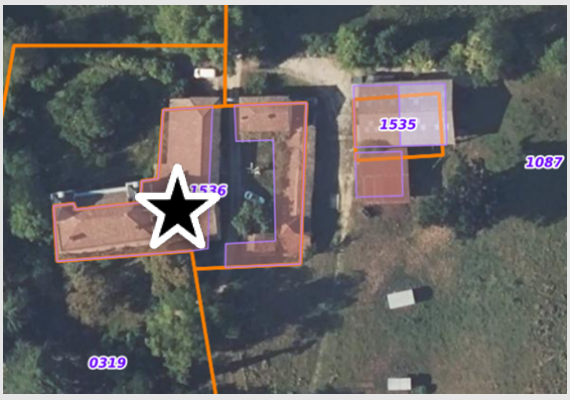
SITUATION

- Adresse : 35 route de Libourne
- Référence cadastrale : D 1536
- Zonage futur PLU : A

DESCRIPTION

- Dénomination : Château des Dauphins
- Critères d'intérêt : patrimonial et paysager – Domaine existant depuis le 18ème siècle et logis reconstruit sur la seconde moitié du 19ème siècle
- Prescriptions particulières : domaine à préserver

Photographies





Fiche n° 15

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 13 route de Libourne
- Référence cadastrale : D 292
- Zonage futur PLU : A

DESCRIPTION

- Dénomination : Clos de Péligon
- Critère d'intérêt : patrimonial – Maison de maître du domaine construite en pierre de taille (style girondine)
- Prescriptions particulières : bâtiment à protéger

Photographies





Fiche n° 16

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 20 chemin de la Rafette
- Références cadastrales : A 674 et A 2080
- Zonage futur PLU : N

DESCRIPTION

- Dénomination : Château La Rafette
- Critères d'intérêt : patrimonial et paysager – Ferme bâtie vers 1850 sur un site déjà construit dont les dépendances restent les seuls vestiges (selon le cadastre de 1822)
- Prescriptions particulières : domaine à préserver (bâtiment + parc)

Photographies







Fiche n° 17

Informations générales

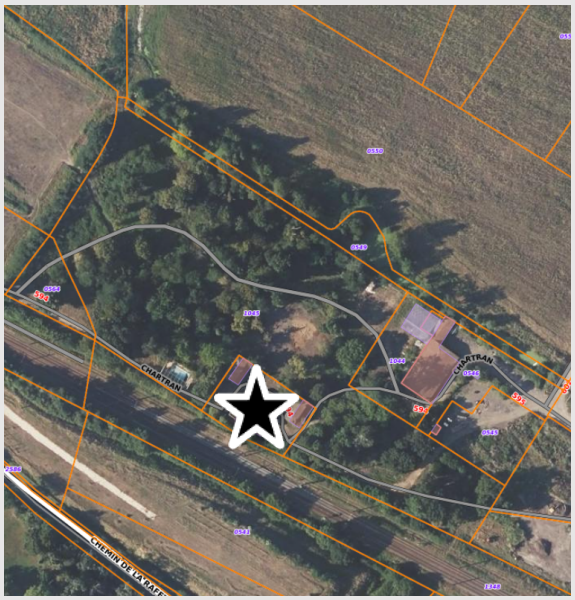
SITUATION

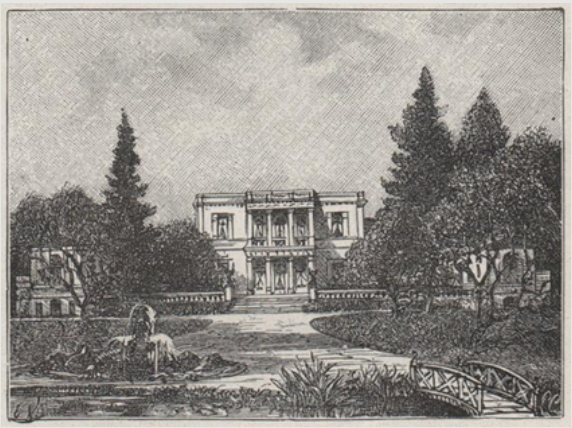
- Adresse : 32 chemin de la Cavernière (lieu-dit « *Chartran* »)
- Références cadastrales : A 547 et A 1045
- Zonage futur PLU : A

DESCRIPTION

- Dénomination : Château Chartran
- Critères d'intérêt : patrimonial et paysager – Maison de campagne de style néoclassique construite vers 1840 située au milieu d'un parc
- Critère d'intérêt patrimonial : domaine à préserver (bâtiment principal + parc)

Photographies





Fiche n° 18

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 38 chemin de Reignac
- Références cadastrales : D 597 et D 598
- Zonage futur PLU : N

DESCRIPTION

- Dénomination : Château de Reignac
- Critères d'intérêt : patrimonial et paysager – Maison noble avec tour et fossés mentionnés au 16ème siècle remplacés par un édifice construit selon un plan U au 17ème et 18ème siècles puis ensemble reconstruit au 19ème siècle
- Prescriptions particulières : domaine à préserver (ensemble bâti + parc)

Photographies





Fiche n° 19

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 11 avenue de l'Escart
- Références cadastrales : G 1538 (partie construite) et G 1540 / G 1541 / G 1542 / G 1286 / G 255 (partie jardin)
- Zonage futur PLU : A

DESCRIPTION

- Dénomination : Château La Coucharde
- Critères d'intérêt : patrimonial et paysager – Ferme bâtie dans le deuxième quart ou la seconde moitié du 19ème siècle (ne figure pas sur le cadastre en 1822)
- Prescriptions particulières : domaine à préserver (bâtiment + parc)

Photographies





Fiche n° 20

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 11 avenue de l'Escart
- Référence cadastrale : G 1539 (dépendance)
- Zonage futur PLU : A

DESCRIPTION

- Dénomination : Château La Coucharde
- Critère d'intérêt : patrimonial – Ferme bâtie dans le deuxième quart ou la seconde moitié du 19ème siècle (ne figure pas sur le cadastre en 1822)
- Prescriptions particulières : façade du bâtiment à conserver

Photographies





Fiche n° 21

Informations générales

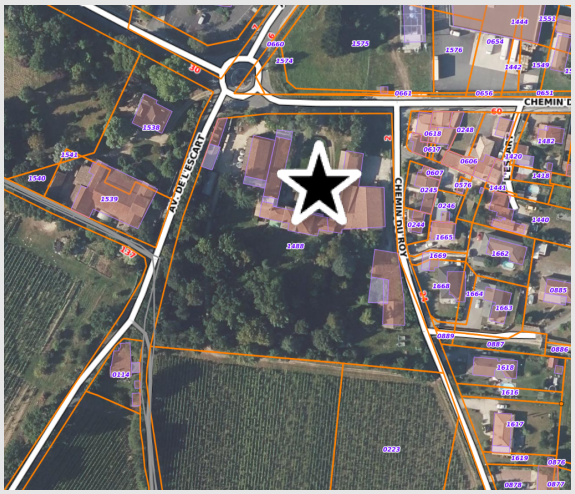
SITUATION

- Adresse : 70 chemin de Couvertaire
- Référence cadastrale : G 1488
- Zonage futur PLU : A

DESCRIPTION

- Dénomination : Château l'Escart
- Critères d'intérêt : patrimonial et paysager – Logis et dépendances bâtis au 18ème siècle (la partie centrale a été reconstruite au 19ème siècle avec surélévation des bâtiments)
- Prescriptions particulières : domaine à préserver (ensemble bâti + parc)

Photographies





Fiche n° 22

Informations générales

SITUATION

- Adresse : entrée située au 62 rue François Boulière (Sainte-Eulalie) / chemin de Terrefort
- Références cadastrales : G 692 et G 560
- Zonage futur PLU : A

DESCRIPTION

- Dénomination : Château Chelivette
- Critères d'intérêt : patrimonial et paysager – La première mention de la maison noble remonte à 1523 mais l'édifice dans sa globalité semble dater du début du 17ème siècle
- Prescriptions particulières : domaine à préserver (bâtiment + parc)

Photographies





Fiche n° 23

Informations générales

SITUATION

- Adresse : chemin de Terrefort
- Références cadastrales : F 1680 et F 1681
- Zonage futur PLU : A et N (dont une partie en EBC)

DESCRIPTION

- Dénomination : Château Labatut (Terrefort)
- Critères d'intérêt : patrimonial et paysager – La première mention de la maison noble remonte au 13ème siècle mais l'ensemble des bâtiments semblent dater du début du 17ème siècle
- Prescriptions particulières : domaine à préserver (bâtiment + parc)

Photographies





Fiche n° 24

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 34 chemin de Mage
- Références cadastrales : E 666 (partie construite) et E 678 / E 679 / E 2909 / E 676 (partie jardin)
- Zonage futur PLU : N

DESCRIPTION

- Dénomination : Château Grafeuil
- Critères d'intérêt : patrimonial et paysager – Château construit au 19ème siècle et boisements
- Prescriptions particulières : domaine à préserver (bâtiment + parc)

Photographies





Fiche n° 25

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 26 route de Libourne (lieu-dit « *aux Graves* »)
- Référence cadastrale : C 504
- Zonage futur PLU : A

DESCRIPTION

- Dénomination : Château des Graves
- Critère d'intérêt : patrimonial – Château construit au début du 19ème siècle
- Prescriptions particulières : bâtiment principal à protéger

Photographies





Fiche n° 26

Informations générales

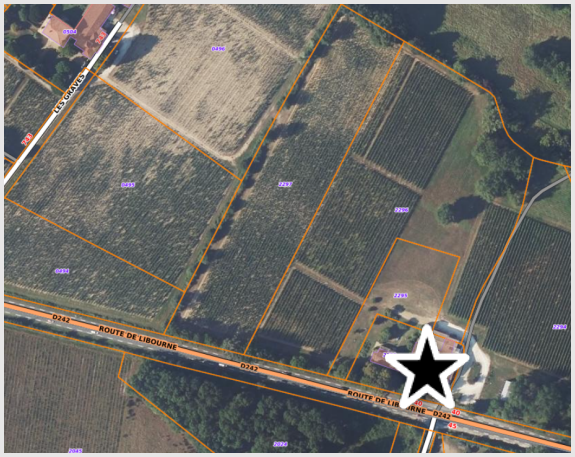
SITUATION

- Adresse : 40/42 route de Libourne
- Référence cadastrale : C 2299
- Zonage futur PLU : A

DESCRIPTION

- Dénomination : Château des Graves de la Laurence
- Critère d'intérêt : patrimonial – Maison de maître style girondine construite en pierre de taille
- Prescriptions particulières : bâtiment à protéger

Photographies





Fiche n° 27

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 14 chemin de la Cavernière
- Références cadastrales : A 1862 et A 1863
- Zonage futur PLU : A

DESCRIPTION

- Dénomination : Maison Comte
- Critère d'intérêt : patrimonial – Maison ancienne construite en deux étapes à la limite des 18ème et 19ème siècles sur un site déjà bâti (le portail proviendrait d'une propriété de la famille Lesnier à Talence)
- Prescriptions particulières : bâtiment à protéger et portail à conserver

Photographies





Fiche n° 28

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 54 chemin de Terrefort (lieu-dit « *Cantelaudette* »)
- Référence cadastrale : F 1458
- Zonage futur PLU : A

DESCRIPTION

- Dénomination : Château Bellevue
- Critère d'intérêt : patrimonial – Maison de maître construite au début du 19ème siècle
- Prescriptions particulières : bâtiment principal à protéger

Photographies





Fiche n° 29

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 16 chemin de la Landotte / rue de Malleret
- Références cadastrales : A 584 (bâti) et A 580 / A 581 / A 582 / A 583 / A 585 / A 586 / A 588 / A 589 / A 590 / A 592 / A 594 / A 595 / A 596 / A 1118 / A 577 / A 578 (parc + lacs)
- Zonage futur PLU : N (+ zone classée EBC)

DESCRIPTION

- Dénomination : Château Malleret
- Critères d'intérêt : patrimonial et paysager – Ancien domaine qui existe depuis le 15ème siècle et comportant un vieux manoir construit par la suite
- Prescriptions particulières : domaine à préserver (bâti + parc dont une partie est en espace boisé classé + deux lacs + ruines)

Photographies





Fiche n° 30

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 10 chemin de Terrefort
- Référence cadastrale : F 56
- Zonage futur PLU : A

DESCRIPTION

- Dénomination : Château de La Lande Saint Jean
- Critère d'intérêt : patrimonial – Maison de maître en deux parties et construite en pierre de taille
- Prescriptions particulières : bâtiment à protéger

Photographies





Fiche n° 31

Informations générales

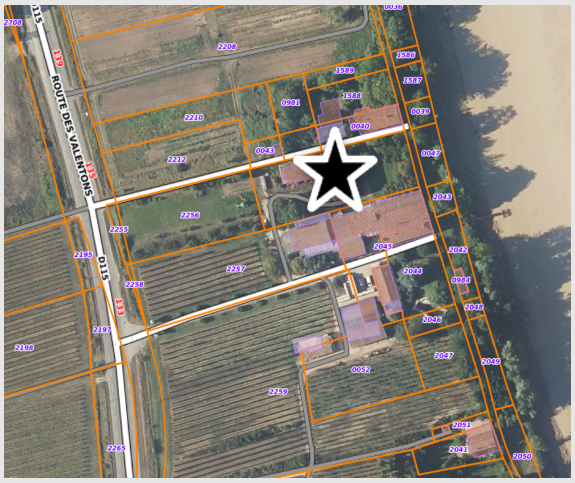
SITUATION

- Adresse : 133 route des Valentons
- Référence cadastrale : A 46
- Zonage futur PLU : Ai

DESCRIPTION

- Dénomination : Château Valentons-Canteloup et Bois-Malot
- Critères d'intérêt : patrimonial et paysager – Maison remarquable de la Dordogne
- Prescriptions particulières : bâtiment à protéger

Photographies





Fiche n° 32

Informations générales

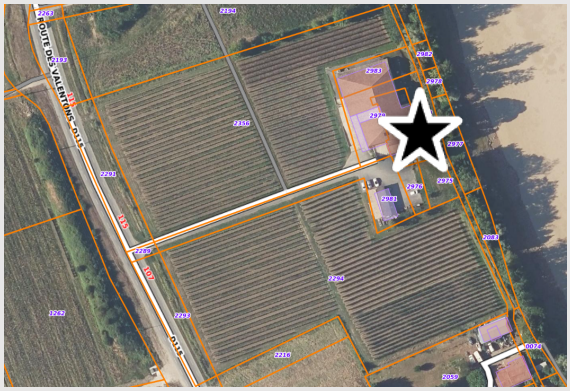
SITUATION

- Adresse : 115 route des Valentons
- Références cadastrales : A 2973 et A 2974
- Zonage futur PLU : Ai

DESCRIPTION

- Dénomination : Château de Gobineau
- Critères d'intérêt : patrimonial et paysager – Maison remarquable de la Dordogne
- Prescriptions particulières : bâtiment à protéger

Photographies





Fiche n° 33

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 126 avenue de la République
- Références cadastrales : C 759 (partie construite) et C 916 / C 918 / C 920 / C 922 / C 924 / C 926 / C 928 / C 930 / C 932 / C 934 (partie jardin)
- Zonage futur PLU : UC (+ EBC)

DESCRIPTION

- Dénomination : Château Le Livey
- Critères d'intérêt : patrimonial et paysager – Château construit au 18ème siècle au milieu d'un parc dont une majeure partie est en espaces boisés classés
- Prescriptions particulières : domaine à préserver (ensemble bâti + parc)

Photographies



Photographie indisponible

Fiche n° 34

Informations générales

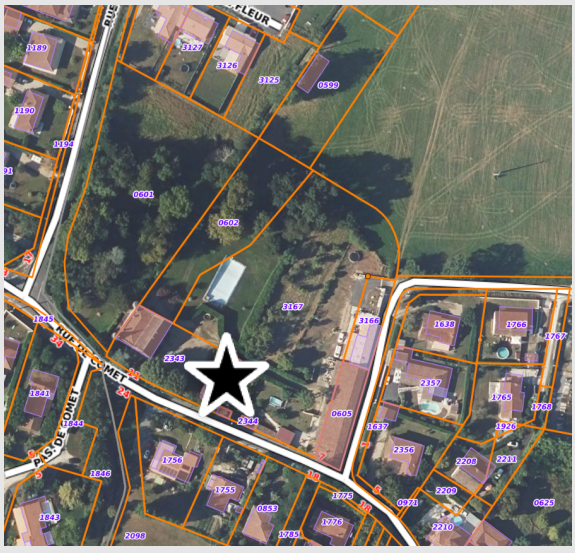
SITUATION

- Adresse : 11 rue de Comet
- Références cadastrales : C 2243 (partie construite) et C 601 / C 602 (partie jardin)
- Zonage futur PLU : UA et N

DESCRIPTION

- Dénomination : Château Lorient
- Critère d'intérêt : patrimonial – Château ancien comportant un espace de verdure
- Prescriptions particulières : domaine à préserver (bâtiment + parc)

Photographies





Fiche n° 35

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 44 bis chemin des Anglais (lieu-dit « *Soupetard* »)
- Références cadastrales : E 2714 / E 2715 (partie construite) et E 56 / E 57 / E 58 / E 59 (partie jardin)
- Zonage futur PLU : UC / 1AU / N (+ EBC)

DESCRIPTION

- Dénomination : Maison Soupetard
- Critère d'intérêt : patrimonial – Maison bâtie à la limite des 18ème et 19ème siècles peut-être sur un site déjà construit (et comportant un espace boisé classé)
- Prescriptions particulières : domaine à préserver (bâtiment principal + parc)

Photographies





Fiche n° 36

Informations générales

SITUATION

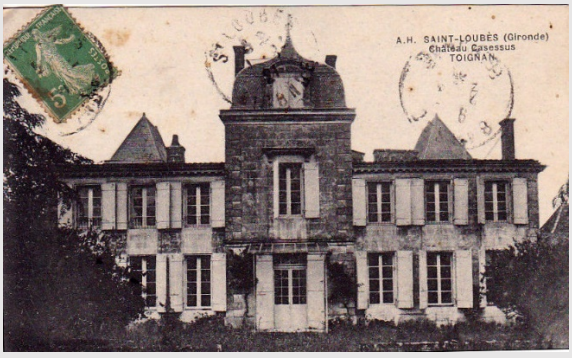
- Adresse : 45 avenue Edmond Foucré
- Références cadastrales : E 260 (partie construite) et E 258 / E 261 / E 262 / E 263 / E 264 / E 265 / E 1767 / E 1837 (partie jardin)
- Zonage futur PLU : N (+ EBC) et 1AU

DESCRIPTION

- Dénomination : Manoir dit « *Château Toignan* »
- Critères d'intérêt : patrimonial et paysager – Ancienne maison forte devenue château avec cour carrée et son parc dont une partie est en espaces boisés classés
- Prescriptions particulières : domaine à préserver (ensemble bâti + parc)

Photographies





Fiche n° 37

Informations générales

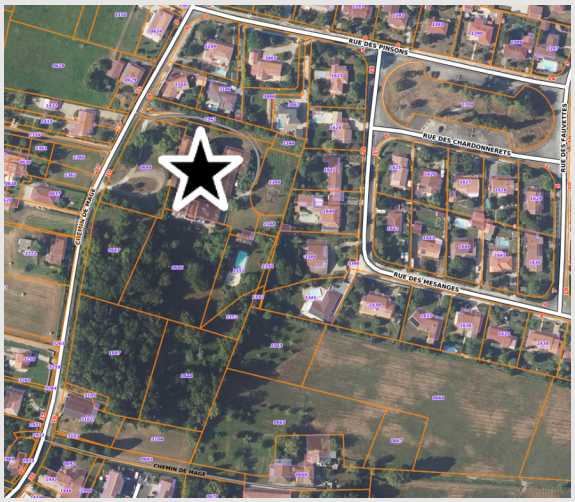
SITUATION

- Adresse : 8 chemin de Mage
- Références cadastrales : E 649 (partie construite) et E 646 / E 647 / E 648 / E 1342 / E 1344 / E 1346 / E 1348 / E 1350 / E 1351 / E 1352 / E 1592 (partie jardin)
- Zonage futur PLU : UC et Ne (+ EBC)

DESCRIPTION

- Dénomination : Château Cajus
- Critères d'intérêt : patrimonial et paysager – Maison réorganisée au 19ème siècle dans ses façades et clôtures (seules les dépendances gardent des vestiges des anciennes constructions du 18ème siècle)
- Prescriptions particulières : domaine à préserver (ensemble bâti + parc)

Photographies





Fiche n° 38

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 2 chemin des Anglais (lieu-dit « *La Motte* »)
- Références cadastrales : E 598 (partie construite) et E 589 / E 590 / E 592 / E 593 / E 594 / E 595 / E 596 / E 597 / E 599 / E 2995 / E 2997
- Zonage futur PLU : UE et Ne

DESCRIPTION

- Dénomination : Manoir de la Motte devenu Château Modery
- Critères d'intérêt : patrimonial et paysager – Ancienne maison noble de la Motte connue depuis le milieu du 16ème siècle et détruite (le logis est reconstruit au milieu du 19ème siècle sous le nom de château Modery)
- Prescriptions particulières : domaine à préserver (bâtiment principal + parc)

Photographies





Fiche n° 39

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 18 rue Saint-Aignan
- Références cadastrales : E 1610 / E 1611 / E 1613 / E 1616 / E 758 (partie construite) et E 748 / E 1612 / E 1614 / E 1615
- Zonage futur PLU : N (+ EBC)

DESCRIPTION

- Dénomination : Manoir dit « *Château Saint-Aignan* »
- Critères d'intérêt : patrimonial et paysager – Maison probablement construite à la limite des 17ème et 18ème siècles (le logis et les parties agricoles formaient un plan en U)
- Prescriptions particulières : domaine à préserver (ensemble bâti + parc)

Photographies





Fiche n° 40

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 15 chemin (de) Ferran
- Référence cadastrale : F 575
- Zonage futur PLU : UD (+ EBC)

DESCRIPTION

- Dénomination : Château Jean Pan
- Critère d'intérêt : patrimonial – Maison de maître ancienne
- Prescriptions particulières : bâtiment à protéger

Photographies





Fiche n° 41

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 1 chemin de Couvertaire
- Références cadastrales : G 1581 (partie construite) et G 119 / G 722 / G 1235 / G 1237 / G 1239 (partie jardin)
- Zonage futur PLU : N

DESCRIPTION

- Dénomination : Château Duzan
- Critères d'intérêt : patrimonial et paysager – Maison de maître située en continuité du ruisseau appelé « *Le Couvertaire* »
- Prescriptions particulières : domaine à préserver (ensemble bâti + parc)

Photographies





Fiche n° 42

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 1 chemin de l'Esventat
- Référence cadastrale : G 995
- Zonage futur PLU : N

DESCRIPTION

- Dénomination : Maison Couquet
- Critère d'intérêt : patrimonial – Maison de maître entièrement reconstruite durant la première moitié du 20ème siècle dans le style Louis XVI (une partie des dépendances datant du 18ème siècle subsiste)
- Prescriptions particulières : bâtiment à protéger

Photographies





Fiche n° 43

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 25 chemin du Couquet
- Référence cadastrale : E 12 (partie construite) et E 2767 / E 3644 (partie jardin)
- Zonage futur PLU : N

DESCRIPTION

- Dénomination : Château Porcheron
- Critère d'intérêt : patrimonial – Maison de maître ancienne
- Prescriptions particulières : domaine à préserver (bâtiment principal + parc)

Photographies





Fiche n° 44

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 29 chemin du Couquet
- Référence cadastrale : G 170 (partie construite) et G 169 / G 171 / G 172 / G 173
- Zonage futur PLU : N

DESCRIPTION

- Dénomination : Domaine du Couquet
- Critère d'intérêt : patrimonial – Maison de maître ancienne
- Prescriptions particulières : domaine à préserver (bâtiment principal + parc)

Photographies



Photographie indisponible

2. Maisons anciennes avec particularité architecturale

Fiche n° 45

Informations générales

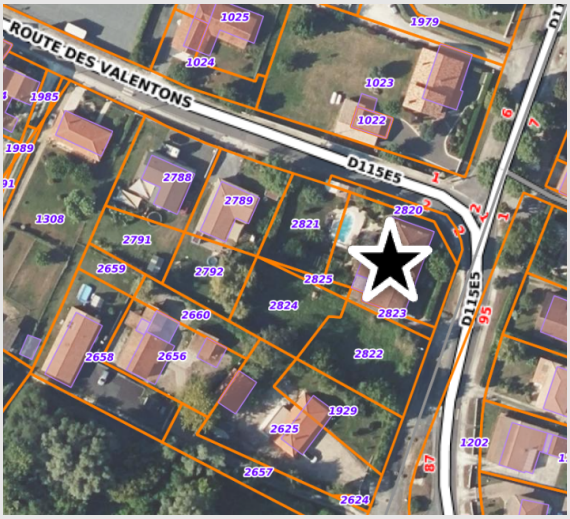
SITUATION

- Adresse : 58 chemin de Cavernes
- Référence cadastrale : A 2819
- Zonage futur PLU : UDi

DESCRIPTION

- Dénomination : maison natale de Max Linder
- Critère d'intérêt : patrimonial et culturel – Lieu où l'acteur / cinéaste a passé son enfance
- Prescriptions particulières : bâtiment à protéger

Photographies





Fiche n° 46

Informations générales

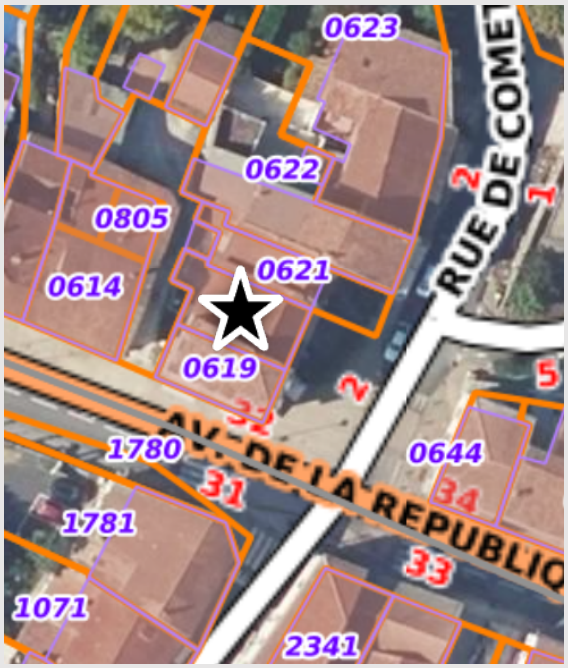
SITUATION

- Adresse : 4 rue de Comet
- Référence cadastrale : C 620
- Zonage futur PLU : UA

DESCRIPTION

- Dénomination : maison ancienne
- Critère d'intérêt : patrimonial – Pignon du 16ème siècle avec sculpture
- Prescriptions particulières : façade à conserver

Photographies





Fiche n° 47

Informations générales

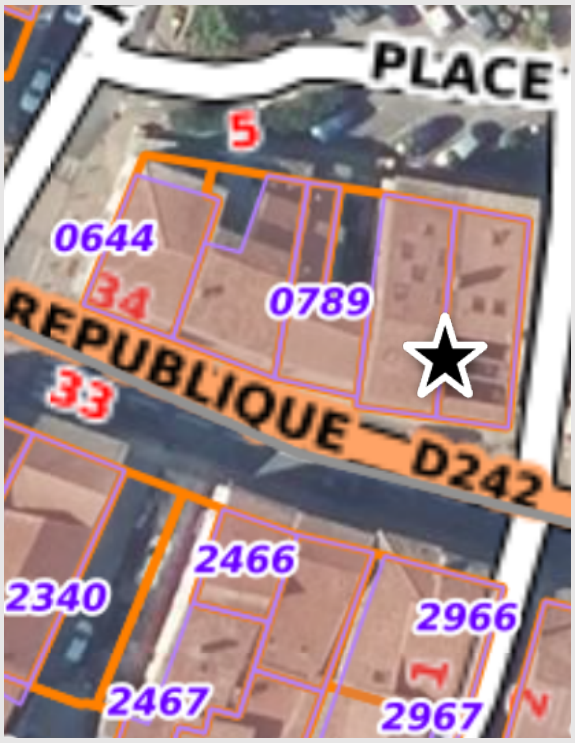
SITUATION

- Adresse : 40 et 42 avenue de la République
- Références cadastrales : C 646 et C 647
- Zonage futur PLU : UA

DESCRIPTION

- Dénomination : maisons « *jumelles* »
- Critère d'intérêt : patrimonial – Bâtisses très anciennes
- Prescriptions particulières : façade à conserver

Photographies





Fiche n° 48

Informations générales

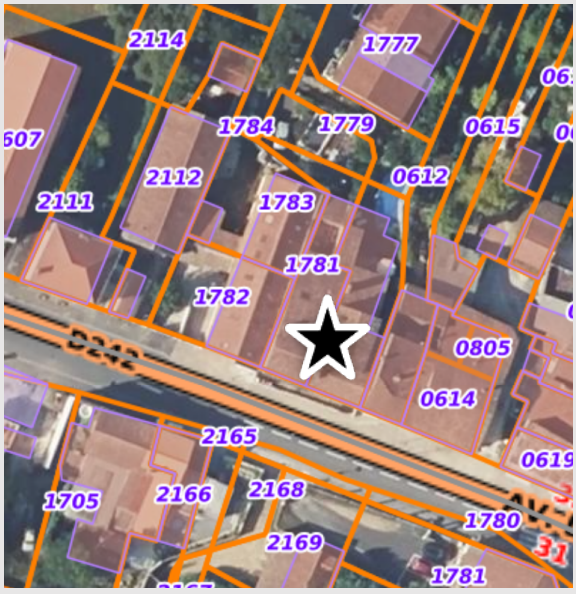
SITUATION

- Adresse : 24 et 26 avenue de la République
- Références cadastrales : C 1780 et C 1781
- Zonage futur PLU : UA

DESCRIPTION

- Dénomination : maison ancienne
- Critères d'intérêt : patrimonial – Maison construite au 18ème siècle + perron ancien et devant de porte en galets
- Prescriptions particulières : façade à conserver

Photographies





Fiche n° 49

Informations générales

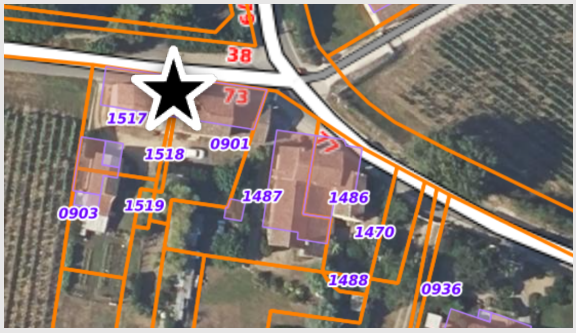
SITUATION

- Adresse : 71 et 73 rue du Truch
- Références cadastrales : D 901 et D 1517
- Zonage futur PLU : UD

DESCRIPTION

- Dénomination : maison ancienne
- Critère d'intérêt : patrimonial – Maison construite au 18ème siècle
- Prescriptions particulières : façade à conserver

Photographies





Fiche n° 50

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 1/3 rue du moulin de Conilh
- Référence cadastrale : E 137
- Zonage futur PLU : UBb

DESCRIPTION

- Dénomination : maison ancienne
- Critère d'intérêt : patrimonial – Bâtisse construite au 19ème siècle + décor en fausses briques et sculptures
- Prescriptions particulières : façade à conserver

Photographies





Fiche n° 51

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 53 rue du Moulin Rouge
- Référence cadastrale : E 527
- Zonage futur PLU : A

DESCRIPTION

- Dénomination : maison ancienne
- Critère d'intérêt : patrimonial – Maison type « *cougourde* » construite au 18ème siècle
- Prescriptions particulières : façade à conserver

Photographies





Fiche n° 52

Informations générales

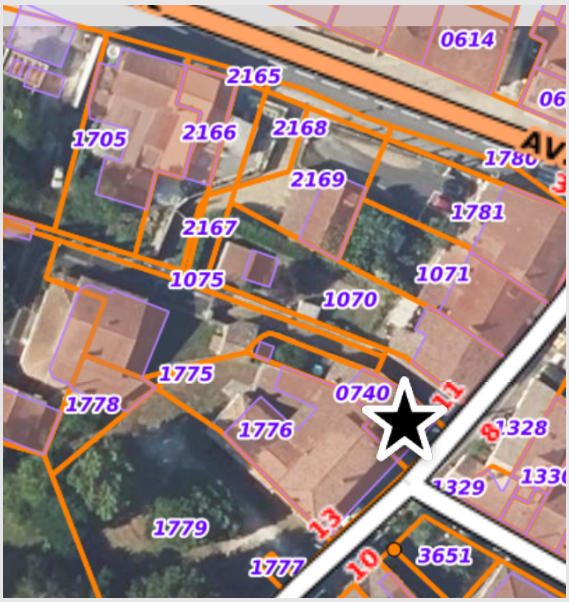
SITUATION

- Adresse : 11 rue Saint-Aignan
- Référence cadastrale : E 740
- Zonage futur PLU : UA

DESCRIPTION

- Dénomination : maison ancienne
- Critère d'intérêt : patrimonial – Maison construite au 16ème siècle
- Prescriptions particulières : façade à conserver

Photographies





Fiche n° 53

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 25 bis rue Saint-Aignan
- Références cadastrales : E 2701 et E 2592
- Zonage futur PLU : UC

DESCRIPTION

- Dénomination : maison néoclassique
- Critère d'intérêt : patrimonial – Maison construite au 19ème siècle
- Prescriptions particulières : façade à conserver

Photographies





Fiche n° 54

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 12 rue Max Linder
- Référence cadastrale : E 2651
- Zonage futur PLU : UA

DESCRIPTION

- Dénomination : maison ancienne
- Critère d'intérêt : patrimonial – Bâtisse construite au 16ème siècle + fenêtres à meneaux
- Prescriptions particulières : façade à conserver

Photographies





Fiche n° 55

Informations générales

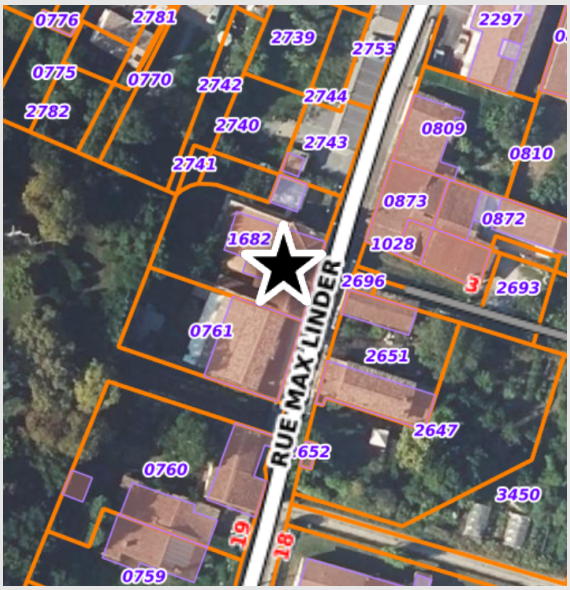
SITUATION

- Adresse : 17 rue Max Linder
- Référence cadastrale : E 1682
- Zonage futur PLU : UA

DESCRIPTION

- Dénomination : maison ancienne
- Critère d'intérêt : patrimonial – Architecture atypique
- Prescriptions particulières : façade à conserver

Photographies





Fiche n° 56

Informations générales

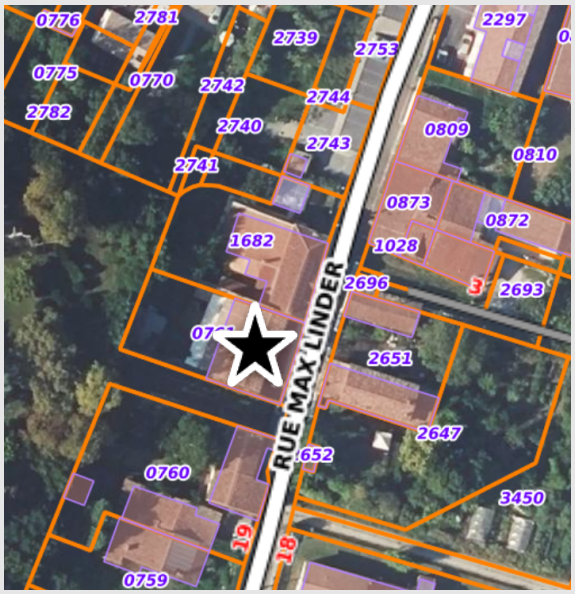
SITUATION

- Adresse : 19 rue Max Linder
- Référence cadastrale : E 761
- Zonage futur PLU : UA

DESCRIPTION

- Dénomination : maison ancienne
- Critère d'intérêt : patrimonial – Architecture atypique
- Prescriptions particulières : façade à conserver

Photographies





Fiche n° 57

Informations générales

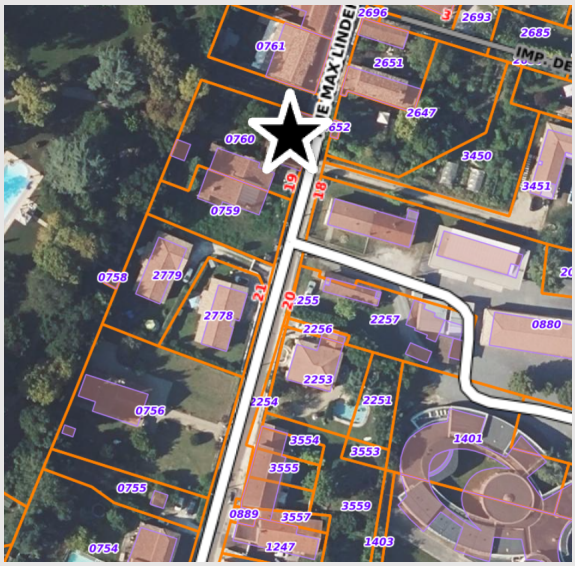
SITUATION

- Adresse : 21 rue Max Linder
- Référence cadastrale : E 760
- Zonage futur PLU : UA

DESCRIPTION

- Dénomination : maison type « *cougourde* »
- Critère d'intérêt : patrimonial – Bâtisse construite au 18ème siècle
- Prescriptions particulières : façade à conserver

Photographies





Fiche n° 58

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 29 rue Max Linder
- Référence cadastrale : E 756
- Zonage futur PLU : UA

DESCRIPTION

- Dénomination : maison ancienne (style chalet)
- Critère d'intérêt : patrimonial – Bâtisse construite fin 19ème / début 20ème siècle
- Prescriptions particulières : façade et toiture à conserver sous la forme actuelle

Photographies





Fiche n° 59

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 13/15 rue du stade (en angle avec l'impasse des remises)
- Références cadastrales : E 812 et E 1520
- Zonage futur PLU : UA

DESCRIPTION

- Dénomination : maisons anciennes
- Critère d'intérêt : patrimonial – Escalier à vis + cheminée datée de 1569 et cheminée du 18ème siècle
- Prescriptions particulières : façade et cheminées à conserver

Photographies





Fiche n° 60

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 45 rue du stade
- Référence cadastrale : E 909
- Zonage futur PLU : UE

DESCRIPTION

- Dénomination : chalet (serre disparue)
- Critère d'intérêt : patrimonial – Bâtisse construite sur la deuxième moitié du 19ème siècle
- Prescriptions particulières : façade à conserver

Photographies





Fiche n° 61

Informations générales

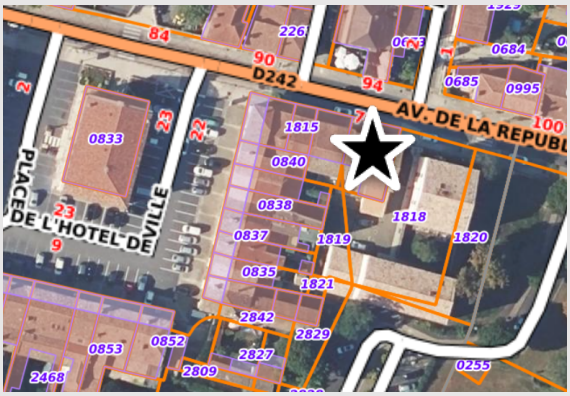
SITUATION

- Adresse : 79 avenue de la République
- Référence cadastrale : E 1817
- Zonage futur PLU : UA

DESCRIPTION

- Dénomination : ancien relais de voitures
- Critère d'intérêt : patrimonial – Bâtisse construite au début du 19ème siècle
- Prescriptions particulières : façade à conserver

Photographies





Fiche n° 62

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 18 chemin de Terrefort
- Référence cadastrale : F 52
- Zonage futur PLU : UD

DESCRIPTION

- Dénomination : maison ancienne
- Critère d'intérêt : patrimonial – Bâtisse construite au 17ème / 18ème siècle
- Prescriptions particulières : façade à conserver

Photographies





Fiche n° 63

Informations générales

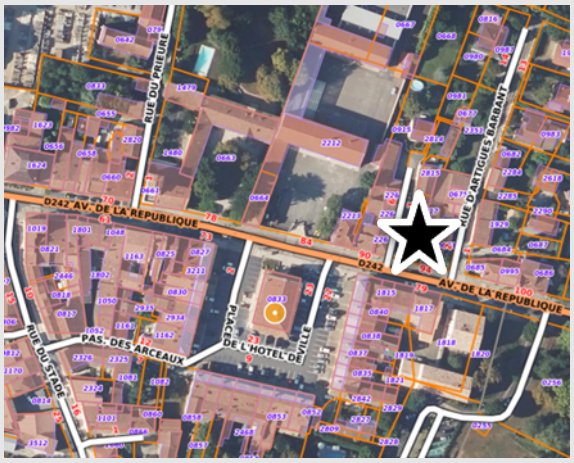
SITUATION

- Adresse : 92 avenue de la République
- Référence cadastrale : C 672
- Zonage futur PLU : UA

DESCRIPTION

- Dénomination : restaurant « *La Villa Loubésienne* »
- Critère d'intérêt : patrimonial – Bâtiment ancien
- Prescriptions particulières : façade à conserver

Photographies





Fiche n°64

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 35 Chemin de la Cavernière
- Référence cadastrale : C1112 – C 1060 – C1010
- Zonage futur PLU : UC

DESCRIPTION

- Dénomination : maison ancienne
- Critère d'intérêt patrimonial : bâti ancien de qualité avec des ouvertures trilobées sous combles
- Prescriptions particulières : bâti à conserver et restaurer

Photographies





Fiche n°65

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 30 Chemin de la Cavernière
- Référence cadastrale : C1355
- Zonage futur PLU : 1AUYb

DESCRIPTION

- Dénomination : bâti ancien
- Critère d'intérêt patrimonial : bâti ancien de qualité avec des ouvertures trilobées sous combles
- Prescriptions particulières : bâti à conserver et restaurer

Photographies





Fiche n°66

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 18 Avenue Pasteur
- Référence cadastrale : C0217
- Zonage futur PLU : 1AUb

DESCRIPTION

- Dénomination : Ancienne distillerie Meneau de 1951
- Critère d'intérêt patrimonial : L'usine avec sa cheminée est entièrement construite en brique enduite, hormis le magasin industriel en essentage de tôle et les logements en pierre.
- Prescriptions particulières : bâti à conserver et restaurer

Photographies





Fiche n°67

Informations générales

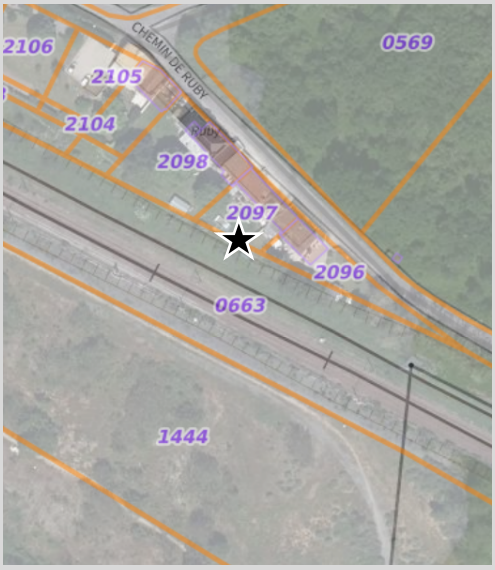
SITUATION

- Adresse : 6 Chemin de Ruby
- Référence cadastrale : A2097
- Zonage futur PLU : A

DESCRIPTION

- Dénomination : Maison de maître
- Critère d'intérêt patrimonial : Bâti ancien traditionnel
- Prescriptions particulières : bâti à conserver et restaurer

Photographies





3. Moulins à eau / à vent

Fiche n° 68

Informations générales

SITUATION

- Adresse : avenue du Vieux Moulin / chemin des Vergnes
- Référence cadastrale : A 657
- Zonage futur PLU : 1AUy

DESCRIPTION

- Dénomination : Moulin de Bel Air
- Critère d'intérêt : patrimonial – Moulin ancien avec murs en moellons
- Prescriptions particulières : édifice à conserver

Photographies





Fiche n° 69

Informations générales

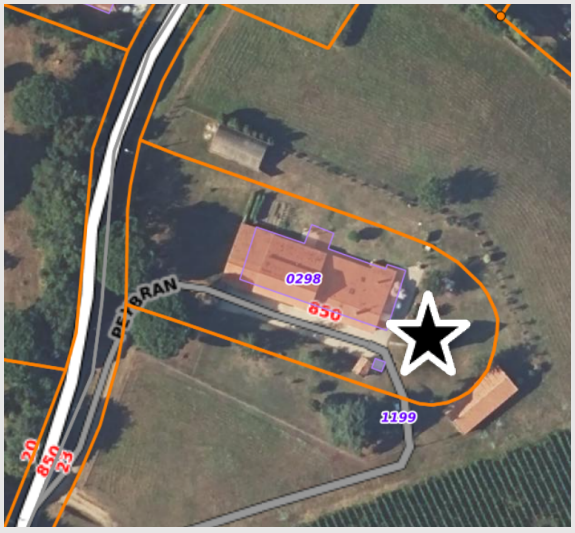
SITUATION

- Adresse : chemin de la Cavernière
- Référence cadastrale : C 298
- Zonage futur PLU : A

DESCRIPTION

- Dénomination : Moulin de Peybran
- Critère d'intérêt : patrimonial – Moulin à vent de l'époque moderne (patrimoine rural)
- Prescriptions particulières : édifice à conserver

Photographies





Fiche n° 70

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 2 chemin des Graves
- Référence cadastrale : C 490
- Zonage futur PLU : A

DESCRIPTION

- Dénomination : Moulin de Taillefer
- Critères d'intérêt : patrimonial et culturel – Moulin à eau longeant la Laurence
- Prescriptions particulières : édifice à conserver

Photographies





Fiche n° 71

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 14 chemin de Raganos
- Référence cadastrale : F 239
- Zonage futur PLU : A

DESCRIPTION

- Dénomination : Moulin de Raganos
- Critère d'intérêt : patrimonial – Reste des murs de l'ancien moulin à vent
- Prescriptions particulières : édifice à conserver

Photographies





Fiche n° 72

Informations générales

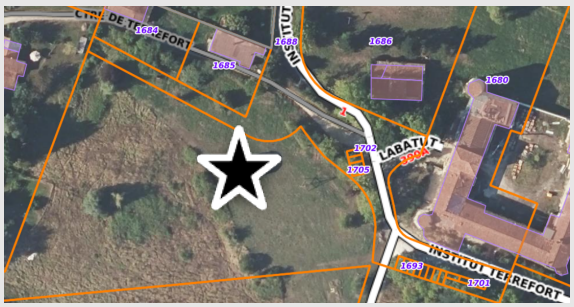
SITUATION

- Adresse : chemin de Terrefort
- Référence cadastrale : F 307
- Zonage futur PLU : A

DESCRIPTION

- Dénomination : vieux moulin
- Critère d'intérêt : patrimonial – Corps du moulin
- Prescriptions particulières : édifice à conserver

Photographies





4. Cabanes de vignes

Fiche n° 73

Informations générales

SITUATION

- Adresse : chemin de Goubert (angle avec route des Valentons)
- Référence cadastrale : A 344
- Zonage futur PLU : Ai

DESCRIPTION

- Dénomination : cabane de vigne
- Critères d'intérêt : patrimonial et culturel – Exploitations viticoles
- Prescriptions particulières : édifice à conserver

Photographies





Fiche n° 74

Informations générales

SITUATION

- Adresse : chemin du Roy (circuit des lavoirs vers Peymenard)
- Référence cadastrale : G 596
- Zonage futur PLU : A

DESCRIPTION

- Dénomination : cabane de vigne
- Critères d'intérêt : patrimonial et culturel – Exploitations viticoles
- Prescriptions particulières : édifice à conserver

Photographies





5. Pigeonniers

Fiche n° 75

Informations générales

SITUATION

- Adresse : avenue du Port (port de Cavernes)
- Référence cadastrale : B°1759
- Zonage futur PLU : UDi

DESCRIPTION

- Dénomination : pigeonnier de Cavernes
- Critère d'intérêt : patrimonial – Murs en briquettes et toiture deux pentes
- Prescriptions particulières : édifice à conserver

Photographies





Fiche n° 76

Informations générales

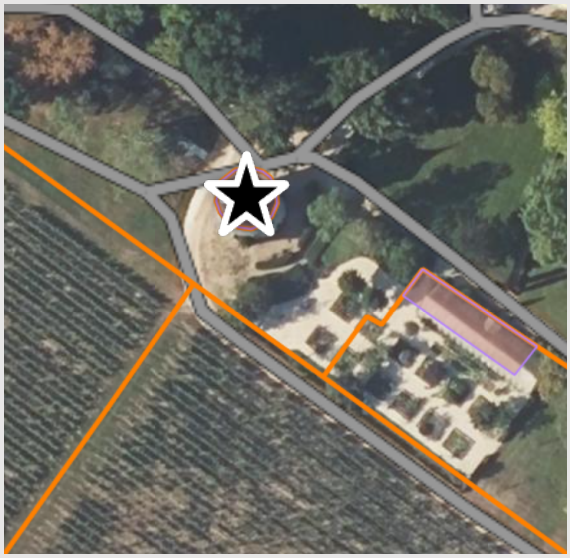
SITUATION

- Adresse : 38 chemin de Reignac
- Référence cadastrale : D 1533
- Zonage futur PLU : A

DESCRIPTION

- Dénomination : pigeonnier du Château de Reignac
- Critère d'intérêt : patrimonial – Structure pertinente (bâtiment modifié en espace de dégustation)
- Prescriptions particulières : édifice à conserver

Photographies





Fiche n° 77

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 62 rue François Boulière (entrée côté commune de Sainte-Eulalie)
- Référence cadastrale : G 692
- Zonage futur PLU : A

DESCRIPTION

- Dénomination : pigeonnier du Château de Chelivette
- Critère d'intérêt : patrimonial – Construit au 16ème siècle (très bon état de conservation)
- Prescriptions particulières : édifice à conserver

Photographies





6. Puits et jardins

Fiche n° 78

Informations générales

SITUATION

- Adresse : Château des Dauphins
- Référence cadastrale : D 1536
- Zonage futur PLU : A

DESCRIPTION

- Dénomination : puits galbé
- Critère d'intérêt : patrimonial – Puits ancien daté de 1684 autrefois utilisé pour l'agriculture
- Prescriptions particulières : bâti à conserver

Photographies





Fiche n° 79

Informations générales

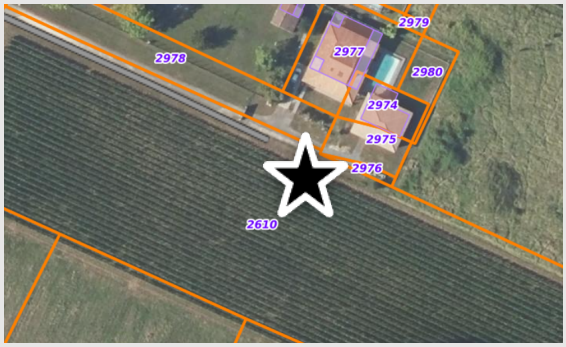
SITUATION

- Adresse : 52 chemin de Poumey (au bout de l'allée)
- Référence cadastrale : E 395
- Zonage futur PLU : A

DESCRIPTION

- Dénomination : puits
- Critère d'intérêt : patrimonial – Puits ancien
- Prescriptions particulières : bâti à conserver

Photographies





Fiche n°80

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 14 passage Saint-Aignan
- Référence cadastrale : E 3651
- Zonage futur PLU : UA

DESCRIPTION

- Dénomination : puits et petit jardin
- Critère d'intérêt : patrimonial – Puits ancien
- Prescriptions particulières : bâti à conserver

Photographies





Fiche n° 81

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 35 impasse des jardins
- Référence cadastrale : E 2693
- Zonage futur PLU : UA

DESCRIPTION

- Dénomination : puits mitoyen
- Critère d'intérêt : patrimonial – Puits ancien
- Prescriptions particulières : bâti à conserver

Photographies





Fiche n° 82

Informations générales

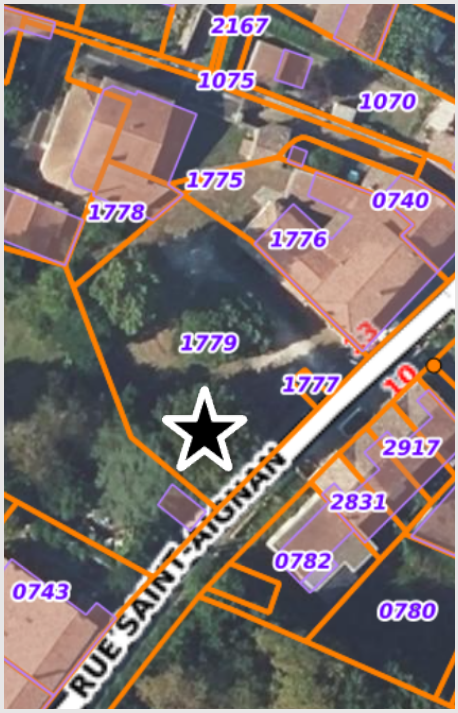
SITUATION

- Adresse : 13 rue Saint-Aignan
- Référence cadastrale : E 1779
- Zonage futur PLU : UC

DESCRIPTION

- Dénomination : jardin du Presbytère
- Critère d'intérêt : patrimonial – Vieux puits
- Prescriptions particulières : bâti à conserver

Photographies





Fiche n° 83

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 15 chemin Ferran (au bout du chemin de Jean Pan)
- Référence cadastrale : F 575
- Zonage futur PLU : UD

DESCRIPTION

- Dénomination : puits galbé
- Critère d'intérêt : patrimonial – Puits ancien sur une propriété vinicole
- Prescriptions particulières : bâti à conserver

Photographies





7. Lavoirs et fontaines

Fiche n° 84

Informations générales

SITUATION

- Adresse : chemin du Martin / le Truch
- Référence cadastrale : D°798
- Zonage futur PLU : A

DESCRIPTION

- Dénomination : réservoir du Martin
- Critère d'intérêt : paysager – « *Circuit des lavoirs* » (naturel ancien)
- Prescriptions particulières : élément du paysage à préserver

Photographies



Photographie indisponible

Fiche n° 85

Informations générales

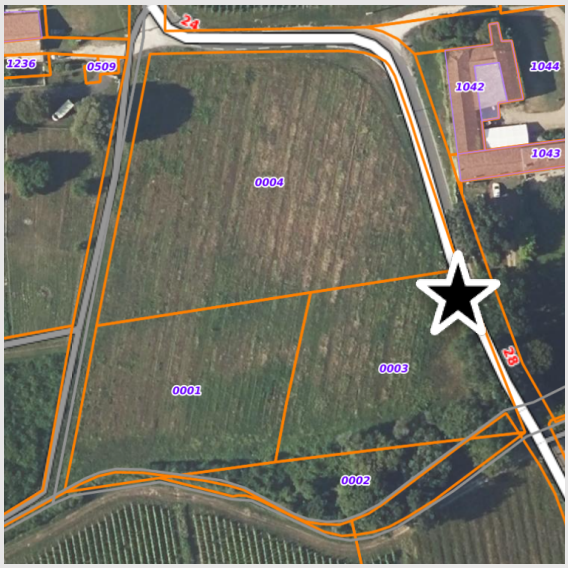
SITUATION

- Adresse : chemin de Conge
- Référence cadastrale : D°3
- Zonage futur PLU : N

DESCRIPTION

- Dénomination : lavoir de Conge
- Critère d'intérêt : paysager – « *Circuit des lavoirs* » (naturel ancien)
- Prescriptions particulières : élément du paysage à préserver

Photographies





Fiche n° 86

Informations générales

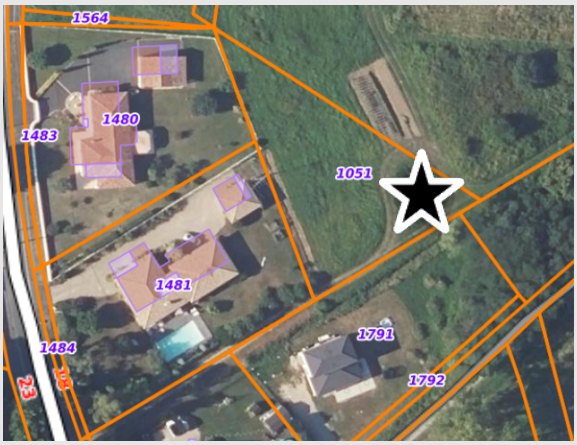
SITUATION

- Adresse : chemin de Lafont
- Référence cadastrale : D°1051
- Zonage futur PLU : A

DESCRIPTION

- Dénomination : lavoir et fontaine de Lafont
- Critère d'intérêt : paysager – « *Circuit des lavoirs* » (naturel ancien)
- Prescriptions particulières : élément du paysage à préserver

Photographies



Photographie indisponible

Fiche n° 87

Informations générales

SITUATION

- Adresse : chemin de Maubourguet
- Référence cadastrale : E°114
- Zonage futur PLU : A

DESCRIPTION

- Dénomination : lavoir de Maubourguet
- Critère d'intérêt : paysager – « *Circuit des lavoirs* » (naturel ancien)
- Prescriptions particulières : élément du paysage à préserver

Photographies





Fiche n° 88

Informations générales

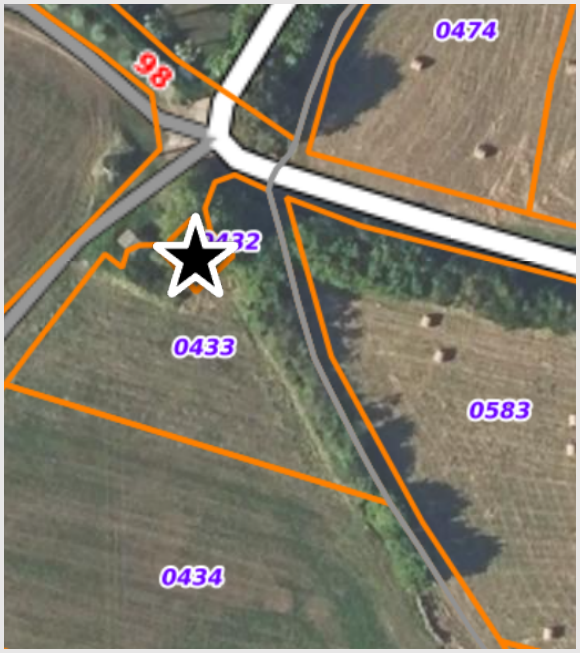
SITUATION

- Adresse : chemin du Roy (lieu-dit « *Saint-Luc* »)
- Référence cadastrale : E°432 (domaine public)
- Zonage futur PLU : A

DESCRIPTION

- Dénomination : lavoir et fontaine de Saint-Luc
- Critère d'intérêt : paysager – « *Circuit des lavoirs* » (naturel ancien)
- Prescriptions particulières : élément du paysage à préserver

Photographies





Fiche n° 89

Informations générales

SITUATION

- Adresse : chemin de Couvertaire (impasse de l'eau vive)
- Références cadastrales : limite entre G 1730 et G°1742
- Zonage futur PLU : Ne

DESCRIPTION

- Dénomination : source-fontaine de l'Eau vive
- Critère d'intérêt : paysager – Source d'eau (naturel ancien)
- Prescriptions particulières : élément du paysage à préserver

Photographies



Photographie indisponible

Fiche n° 90

Informations générales

SITUATION

- Adresse : chemin de Peymenard
- Référence cadastrale : G°401
- Zonage futur PLU : A

DESCRIPTION

- Dénomination : lavoir de Peymenard
- Critère d'intérêt : paysager – « *Circuit des lavoirs* » (naturel ancien)
- Prescriptions particulières : élément du paysage à préserver

Photographies





8. Autres monuments

Fiche n° 91

Informations générales

SITUATION

- Adresse : chemin de Terrefort
- Référence cadastrale : G 692
- Zonage futur PLU : A

DESCRIPTION

- Dénomination : chapelle (château de Chelivette)
- Critères d'intérêt : patrimonial et culturel – Édifice construit en 1620
- Prescriptions particulières : monument à protéger

Photographies





Fiche n° 92

Informations générales

SITUATION

- Adresse : chemin de Terrefort
- Référence cadastrale : G 555
- Zonage futur PLU : A

DESCRIPTION

- Dénomination : télégraphe Chappe (château de Chelivette)
- Critères d'intérêt : patrimonial et culturel – Tour construite en 1791
- Prescriptions particulières : monument à protéger

Photographies





9. Plaques de cocher

Fiche n° 93

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 75 avenue de la République
- Référence cadastrale : E 841
- Zonage futur PLU : UA

DESCRIPTION

- Dénomination : plaque de cocher
- Critères d'intérêt : patrimonial et culturel – Élément du patrimoine routier
- Prescriptions particulières : ornement à conserver ou restaurer

Photographies





Fiche n° 94

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 80 avenue de la République
- Référence cadastrale : C 664
- Zonage futur PLU : UE

DESCRIPTION

- Dénomination : plaque de cocher
- Critères d'intérêt : patrimonial et culturel – Élément du patrimoine routier
- Prescriptions particulières : ornement à conserver ou restaurer

Photographies





Fiche n° 95

Informations générales

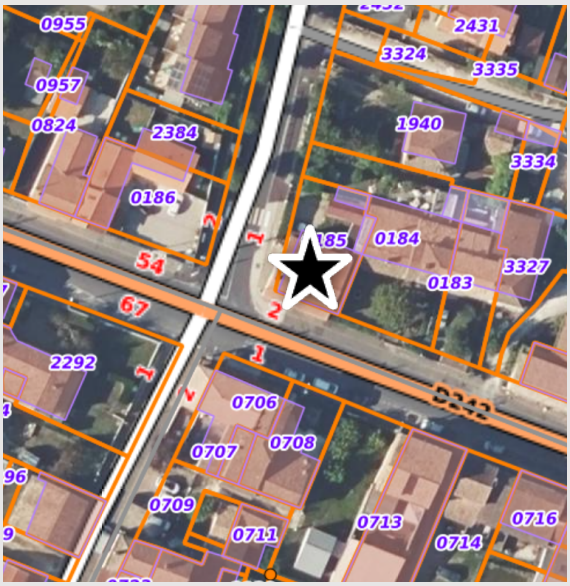
SITUATION

- Adresse : 2 avenue de la République (angle avenue Henri Bertrand)
- Référence cadastrale : C 185
- Zonage futur PLU : UBb

DESCRIPTION

- Dénomination : plaque de cocher
- Critères d'intérêt : patrimonial et culturel – Élément du patrimoine routier
- Prescriptions particulières : ornement à conserver ou restaurer

Photographies





Fiche n° 96

Informations générales

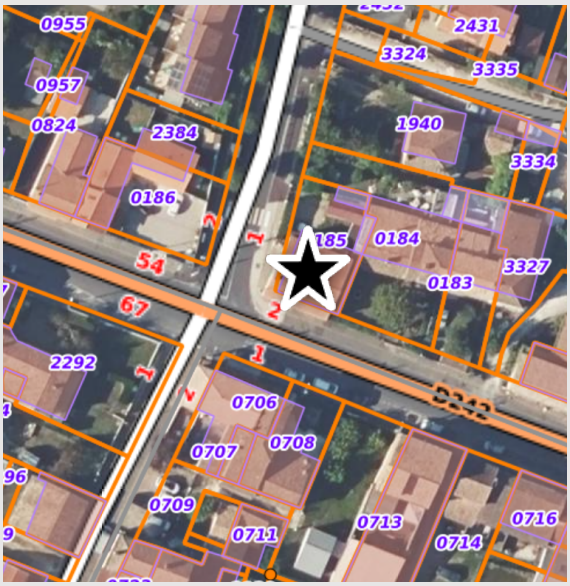
SITUATION

- Adresse : 1 avenue Henri Bertrand (angle avenue de la République)
- Référence cadastrale : C 185
- Zonage futur PLU : UBb

DESCRIPTION

- Dénomination : plaque de cocher
- Critères d'intérêt : patrimonial et culturel – Élément du patrimoine routier
- Prescriptions particulières : ornement à conserver ou restaurer

Photographies





Fiche n° 97

Informations générales

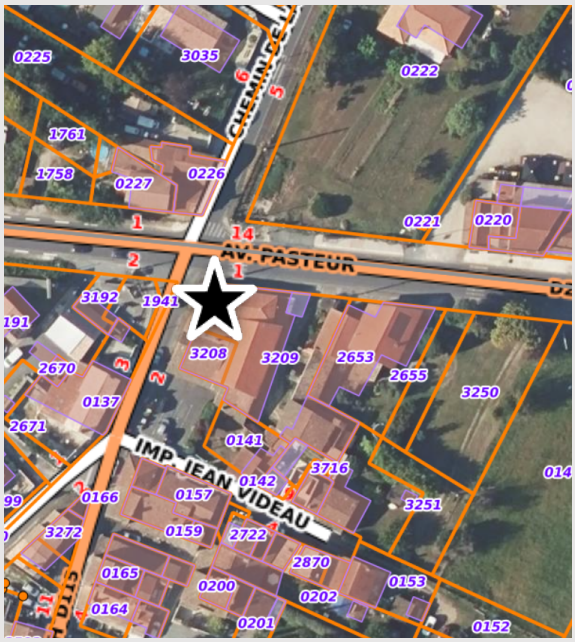
SITUATION

- Adresse : 3 avenue Pasteur (angle rue du Moulin de Conilh)
- Référence cadastrale : E 3209
- Zonage futur PLU : UBb

DESCRIPTION

- Dénomination : plaque de cocher
- Critères d'intérêt : patrimonial et culturel – Élément du patrimoine routier
- Prescriptions particulières : ornement à préserver ou restaurer

Photographies





Fiche n° 98

Informations générales

SITUATION

- Adresse : 2 rue du Moulin de Conilh (angle avenue Pasteur)
- Référence cadastrale : E 3209
- Zonage futur PLU : UBb

DESCRIPTION

- Dénomination : plaque de cocher
- Critères d'intérêt : patrimonial et culturel – Élément du patrimoine routier
- Prescriptions particulières : ornement à préserver ou restaurer

Photographies





SAINT LOUBÈS

Plan Local d'Urbanisme de Saint-Loubès

Pièce n°4.1.5

Règlement d'urbanisme

Annexe 3 : Fiches patrimoine paysager

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 3 juillet 2025

approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) La Maire,

Commune SAINT-LOUBES

Nathalie Favre

UA64. PARIS | BOISSY URBANISTES & ASSOCIÉS

ETEN ENVIRONNEMENT

Sommaire

INTRODUCTION 11
FICHES SURFACIQUES 13
Fiche surfacique n°1 : Le parc de la Coupole 15
Fiche surfacique n°2 43
Fiche surfacique n°3 44
Fiche surfacique n°4 45
Fiche surfacique n°5 46
Fiche surfacique n°6 47
Fiche surfacique n°7 48
Fiche surfacique n°8 49
Fiche surfacique n°9 50
Fiche surfacique n°10 51
Fiche surfacique n°11 52
Fiche surfacique n°12 53
Fiche surfacique n°13 54
Fiche surfacique n°14 55
Fiche surfacique n°15 56
Fiche surfacique n°16 57
Fiche surfacique n°17 58
Fiche surfacique n°18 59
Fiche surfacique n°19 60
Fiche surfacique n°20 61
Fiche surfacique n°21 62
Fiche surfacique n°22 63
Fiche surfacique n°23 64
Fiche surfacique n°24 65
Fiche surfacique n°25 66
Fiche surfacique n°26 67
Fiche surfacique n°27 68
Fiche surfacique n°28 69
Fiche surfacique n°29 70
Fiche surfacique n°30 71
Fiche surfacique n°31 72

Fiche surfacique n°32 73
Fiche surfacique n°33 74
Fiche surfacique n°34 75
Fiche surfacique n°35 76
Fiche surfacique n°36 77
Fiche surfacique n°37 78
Fiche surfacique n°38 79
FICHES PONCTUELLES 81
Fiche ponctuelle n°1 83
Fiche ponctuelle n°2 84
Fiche ponctuelle n°3 85
Fiche ponctuelle n°4 86
Fiche ponctuelle n°5 87
Fiche ponctuelle n°6 88
Fiche ponctuelle n°7 89
Fiche ponctuelle n°8 90
Fiche ponctuelle n°9 91
Fiche ponctuelle n°10 92
Fiche ponctuelle n°11 93
Fiche ponctuelle n°12 94
Fiche ponctuelle n°13 95
Fiche ponctuelle n°14 96
Fiche ponctuelle n°15 97
Fiche ponctuelle n°16 98
Fiche ponctuelle n°17 99
Fiche ponctuelle n°18 100
Fiche ponctuelle n°19 101
Fiche ponctuelle n°20 102
Fiche ponctuelle n°21 103
Fiche ponctuelle n°22 104
Fiche ponctuelle n°23 105
Fiche ponctuelle n°24 106
Fiche ponctuelle n°25 107
Fiche ponctuelle n°26 108
Fiche ponctuelle n°27 109
Fiche ponctuelle n°28 110
Fiche ponctuelle n°29 111
Fiche ponctuelle n°30 112
Fiche ponctuelle n°31 113
Fiche ponctuelle n°32 114
Fiche ponctuelle n°33 115
Fiche ponctuelle n°34 116
Fiche ponctuelle n°35 117
Fiche ponctuelle n°36 118

Fiche ponctuelle n°37 119
Fiche ponctuelle n°38 120
Fiche ponctuelle n°39 121
Fiche ponctuelle n°40 122
Fiche ponctuelle n°41 123
Fiche ponctuelle n°42 124
Fiche ponctuelle n°43 125
Fiche ponctuelle n°44 126
Fiche ponctuelle n°45 127
Fiche ponctuelle n°46 128
Fiche ponctuelle n°47 129
Fiche ponctuelle n°48 130
Fiche ponctuelle n°49 131
Fiche ponctuelle n°50 132
Fiche ponctuelle n°51 133
Fiche ponctuelle n°52 134
Fiche ponctuelle n°53 135
Fiche ponctuelle n°54 136
Fiche ponctuelle n°55 137
Fiche ponctuelle n°56 138
Fiche ponctuelle n°57 139
Fiche ponctuelle n°58 140
Fiche ponctuelle n°59 141
Fiche ponctuelle n°60 142
Fiche ponctuelle n°61 143
Fiche ponctuelle n°62 144
Fiche ponctuelle n°63 145
Fiche ponctuelle n°64 146
Fiche ponctuelle n°65 147
Fiche ponctuelle n°66 148
Fiche ponctuelle n°67 149
Fiche ponctuelle n°68 150
Fiche ponctuelle n°69 151
Fiche ponctuelle n°70 152
Fiche ponctuelle n°71 153
Fiche ponctuelle n°72 154
Fiche ponctuelle n°73 155
Fiche ponctuelle n°74 156
Fiche ponctuelle n°75 157
Fiche ponctuelle n°76 158
Fiche ponctuelle n°77 159
Fiche ponctuelle n°78 160
Fiche ponctuelle n°79 161
Fiche ponctuelle n°80 162

Fiche ponctuelle n°81 163
Fiche ponctuelle n°82 164
Fiche ponctuelle n°83 165
Fiche ponctuelle n°84 166
Fiche ponctuelle n°85 167
Fiche ponctuelle n°86 168
Fiche ponctuelle n°87 169
Fiche ponctuelle n°88 170
Fiche ponctuelle n°89 171
Fiche ponctuelle n°90 172
Fiche ponctuelle n°91 173
Fiche ponctuelle n°92 174
Fiche ponctuelle n°93 175
Fiche ponctuelle n°94 176
Fiche ponctuelle n°95 177
Fiche ponctuelle n°96 178
Fiche ponctuelle n°97 179
Fiche ponctuelle n°98 180
Fiche ponctuelle n°99 181
Fiche ponctuelle n°100 182
Fiche ponctuelle n°101 183
Fiche ponctuelle n°102 184
Fiche ponctuelle n°103 185
Fiche ponctuelle n°104 186
Fiche ponctuelle n°105 187
Fiche ponctuelle n°106 188
Fiche ponctuelle n°107 189
Fiche ponctuelle n°108 190
Fiche ponctuelle n°109 191
Fiche ponctuelle n°110 192
Fiche ponctuelle n°111 193
Fiche ponctuelle n°112 194
Fiche ponctuelle n°113 195
Fiche ponctuelle n°114 196
Fiche ponctuelle n°115 197
Fiche ponctuelle n°116 198
Fiche ponctuelle n°117 199
Fiche ponctuelle n°118 200
Fiche ponctuelle n°119 201
Fiche ponctuelle n°120 202
Fiche ponctuelle n°121 203
Fiche ponctuelle n°122 204
Fiche ponctuelle n°123 205
Fiche ponctuelle n°124 206

Fiche ponctuelle n°125 ... 207
Fiche ponctuelle n°126 ... 208
Fiche ponctuelle n°127 ... 209
Fiche ponctuelle n°128 ... 210
Fiche ponctuelle n°129 ... 211
Fiche ponctuelle n°130 ... 212
Fiche ponctuelle n°131 ... 213
Fiche ponctuelle n°132 ... 214
Fiche ponctuelle n°133 ... 215
Fiche ponctuelle n°134 ... 216
Fiche ponctuelle n°135 ... 217
Fiche ponctuelle n°136 ... 218
Fiche ponctuelle n°137 ... 219
Fiche ponctuelle n°138 ... 220
Fiche ponctuelle n°139 ... 221
Fiche ponctuelle n°140 ... 222
Fiche ponctuelle n°141 ... 223
Fiche ponctuelle n°142 ... 224
Fiche ponctuelle n°143 ... 225
FICHES LINEAIRES ... 227
Fiche linéaire n°1 ... 229
Fiche linéaire n°2 ... 230
Fiche linéaire n°3 ... 231
Fiche linéaire n°4 ... 232
Fiche linéaire n°5 ... 233
Fiche linéaire n°6 ... 234
Fiche linéaire n°7 ... 235
Fiche linéaire n°8 ... 236
Fiche linéaire n°9 ... 237
Fiche linéaire n°10 ... 238
Fiche linéaire n°11 ... 239
Fiche linéaire n°12 ... 240
Fiche linéaire n°13 ... 241
Fiche linéaire n°14 ... 242
Fiche linéaire n°15 ... 243
Fiche linéaire n°16 ... 244
Fiche linéaire n°17 ... 245
Fiche linéaire n°18 ... 246
Fiche linéaire n°19 ... 247
Fiche linéaire n°20 ... 248
Fiche linéaire n°21 ... 249
Fiche linéaire n°22 ... 250
Fiche linéaire n°23 ... 251
Fiche linéaire n°24 ... 252

Fiche linéaire n°25 253
Fiche linéaire n°26 254
Fiche linéaire n°27 255
Fiche linéaire n°28 256
Fiche linéaire n°29 257
Fiche linéaire n°30 258
Fiche linéaire n°31 259
Fiche linéaire n°32 260
Fiche linéaire n°33 261
Fiche linéaire n°34 262
Fiche linéaire n°35 263
Fiche linéaire n°36 264
Fiche linéaire n°37 265
Fiche linéaire n°38 266
Fiche linéaire n°39 267
Fiche linéaire n°40 268
Fiche linéaire n°41 269
Fiche linéaire n°42 270
Fiche linéaire n°43 271
Fiche linéaire n°44 272
Fiche linéaire n°45 273
Fiche linéaire n°46 274
Fiche linéaire n°47 275
Fiche linéaire n°48 276
Fiche linéaire n°49 277
Fiche linéaire n°50 278
Fiche linéaire n°51 279
Fiche linéaire n°52 280
Fiche linéaire n°53 281
Fiche linéaire n°54 282
Fiche linéaire n°55 283
Fiche linéaire n°56 284
Fiche linéaire n°57 285
Fiche linéaire n°58 286
Fiche linéaire n°59 287
Fiche linéaire n°60 288
Fiche linéaire n°61 289
Fiche linéaire n°62 290
Fiche linéaire n°63 291
Fiche linéaire n°64 292
Fiche linéaire n°65 293
Fiche linéaire n°66 294
Fiche linéaire n°67 295
Fiche linéaire n°68 296

Fiche linéaire n°69 297
Fiche linéaire n°70 298
Fiche linéaire n°71 299
Fiche linéaire n°72 300
Fiche linéaire n°73 301
Fiche linéaire n°74 302
Fiche linéaire n°75 303
Fiche linéaire n°76 304

FICHES PATRIMOINE PAYSAGER

Introduction

La présente annexe au règlement d'urbanisme s 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.*
  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 (prescriptions surfaciques, ponctuelles ou linéaires) :

	Article L. 151-19	**Article L. 151-23**
Fiches surfaciques	33	5
Fiches ponctuelles	104	39
Fiches linéaires	52	24
TOTAL	**189**	**68**
	257	

FICHES SURFACIQUES

Fiche surfacique n°1 : Le parc de la Coupole

Fiche surfacique n°1.1



Localisation :

- Parc de la Coupole
- Numéros de parcelle : 0D1891 ; 0D1892 ; 0D0256
- Numérotation sur le plan de zonage : 1

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Frênes (*Fraxinus*)

Contexte : Centre bourg, parc public

Raison du repérage : Intérêt paysager, ensemble remarquable central

Commentaires : A considérer avec l'ensemble des autres arbres du parc

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°1.2



Localisation :

- Parc de la Coupole
- Numéro de parcelle : 0D0256
- Numérotation sur le plan de zonage : 1

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Marronniers (*Aesculus*)

Contexte : Centre bourg, parc public

Raison du repérage : Intérêt paysager, ensemble remarquable central

Commentaires : A considérer avec l'ensemble des autres arbres du parc

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°1.3



Localisation :

- Parc de la Coupole
- Numéro de parcelle : 0D1891 - 0D0256
- Numérotation sur le plan de zonage : 1

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Frênes (*Fraxinus*)

Contexte : Centre bourg, parc public

Raison du repérage : Intérêt paysager, ensemble remarquable central

Commentaires : A considérer avec l'ensemble des autres arbres du parc ; double tronc

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°1.4



Localisation :

- Parc de la Coupole
- Numéro de parcelle : 0D0256
- Numérotation sur le plan de zonage : 1

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Frêne (*Fraxinus*)

Contexte : Centre bourg, parc public

Raison du repérage : Intérêt paysager, ensemble remarquable central

Commentaires : A considérer avec l'ensemble des autres arbres du parc

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°1.5



Localisation :

- Parc de la Coupole
- Numéro de parcelle : 0D0256
- Numérotation sur le plan de zonage : 1

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Platane (*Platanus*)

Contexte : Centre bourg, parc public et abords de l'avenue de la République

Raison du repérage : Intérêt paysager, ensemble remarquable central

Commentaires : A considérer avec l'ensemble des autres arbres du parc ; très grande envergure

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°1.6



Localisation :

- Parc de la Coupole
- Numéro de parcelle : 0D0256
- Numérotation sur le plan de zonage : 1

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Platane (*Platanus*)

Contexte : Centre bourg, parc public et abords de l'avenue de la République

Raison du repérage : Intérêt paysager, ensemble remarquable central

Commentaires : A considérer avec l'ensemble des autres arbres du parc ; à noter implantation dans le bassin clôturé

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°1.7



Localisation :

- Parc de la Coupole
- Numéro de parcelle : 0D1891 - 0D0256
- Numérotation sur le plan de zonage : 1

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Frênes (*Fraxinus*)

Contexte : Centre bourg, parc public

Raison du repérage : Intérêt paysager, ensemble remarquable central

Commentaires : A considérer avec l'ensemble des autres arbres du parc

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°1.8



Localisation :

- Parc de la Coupole
- Numéro de parcelle : 0D0256
- Numérotation sur le plan de zonage : 1

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Marronnier (Aesculus)

Contexte : Centre bourg, parc public

Raison du repérage : Intérêt paysager, ensemble remarquable central

Commentaires : A considérer avec l'ensemble des autres arbres du parc ; arbre fragilisé

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°1.9



Localisation :

- Parc de la Coupole
- Numéro de parcelle : 0D0253 - 0D0256
- Numérotation sur le plan de zonage : 1

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Frênes (*Fraxinus*)

Contexte : Centre bourg, parc public

Raison du repérage : Intérêt paysager, ensemble remarquable central

Commentaires : A considérer avec l'ensemble des autres arbres du parc

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°1.10



Localisation :

- Parc de la Coupole
- Numéro de parcelle : 0D0253 - 0D0256
- Numérotation sur le plan de zonage : 1

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Frêne (*Fraxinus*)

Contexte : Centre bourg, parc public

Raison du repérage : Intérêt paysager, ensemble remarquable central

Commentaires : A considérer avec l'ensemble des autres arbres du parc

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°1.11



Localisation :

- Parc de la Coupole
- Numéro de parcelle : 0D0253
- Numérotation sur le plan de zonage : 1

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chêne (*Quercus*)

Contexte : Centre bourg, parc public

Raison du repérage : Intérêt paysager, ensemble remarquable central

Commentaires : A considérer avec l'ensemble des autres arbres du parc ; silhouette insolite

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°1.12



Localisation :

- Parc de la Coupole
- Numéro de parcelle : 0D0253
- Numérotation sur le plan de zonage : 1

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Poirier (*Pyrus*)

Contexte : Centre bourg, parc public

Raison du repérage : Intérêt paysager, ensemble remarquable centrale

Commentaires : A considérer avec l'ensemble des autres arbres du parc

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°1.13



Localisation :

- Parc de la Coupole
- Numéro de parcelle : 0D0253
- Numérotation sur le plan de zonage : 1

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Érable (*Acer*)

Contexte : Centre bourg, parc public

Raison du repérage : Intérêt paysager, ensemble remarquable central

Commentaires : A considérer avec l'ensemble des autres arbres du parc

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°1.14



Localisation :

- Parc de la Coupole
- Numéro de parcelle : 0D0253
- Numérotation sur le plan de zonage : 1

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Frêne (*Fraxinus*)

Contexte : Centre bourg, parc public

Raison du repérage : Intérêt paysager, ensemble remarquable central

Commentaires : A considérer avec l'ensemble des autres arbres du parc

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°1.15



Localisation :

- Parc de la Coupole
- Numéro de parcelle : 0D0253
- Numérotation sur le plan de zonage : 1

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chêne (Quercus)

Contexte : Centre bourg, parc public

Raison du repérage : Intérêt paysager, ensemble remarquable central

Commentaires : A considérer avec l'ensemble des autres arbres du parc

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°1.16



Localisation :

- Parc de la Coupole
- Numéro de parcelle : 0D0253
- Numérotation sur le plan de zonage : 1

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chêne (*Quercus*) et Frêne (*Fraxinus*)

Contexte : Centre bourg, parc public

Raison du repérage : Intérêt paysager, ensemble remarquable central

Commentaires : A considérer avec l'ensemble des autres arbres du parc ; frêne fragilisé

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°1.17



Localisation :

- Parc de la Coupole
- Numéro de parcelle : 0D0256
- Numérotation sur le plan de zonage : 1

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chêne (Quercus)

Contexte : Centre bourg, parc public

Raison du repérage : Intérêt paysager, ensemble remarquable central

Commentaires : A considérer avec l'ensemble des autres arbres du parc

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°1.18



Localisation :

- Parc de la Coupole
- Numéro de parcelle : 0D0253
- Numérotation sur le plan de zonage : 1

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chêne (*Quercus*) ; Frênes (*Fraxinus*)

Contexte : Centre bourg, parc public

Raison du repérage : Intérêt paysager, ensemble remarquable central

Commentaires : A considérer avec l'ensemble des autres arbres du parc

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°1.19



Localisation :

- Parc de la Coupole
- Numéro de parcelle : 0D0253
- Numérotation sur le plan de zonage : 1

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chêne (*Quercus*)

Contexte : Centre bourg, parc public

Raison du repérage : Intérêt paysager, ensemble remarquable central

Commentaires : A considérer avec l'ensemble des autres arbres du parc

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°1.20



Localisation :

- Parc de la Coupole
- Numéro de parcelle : 0D0257
- Numérotation sur le plan de zonage : 1

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Mûrier (*Morus*) et Prunier (*Prunus*)

Contexte : Centre bourg, parc public

Raison du repérage : Intérêt paysager, ensemble remarquable central

Commentaires : A considérer avec l'ensemble des autres arbres du parc ; arbres sculpturaux, point de rencontre

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°1.21



Localisation :

- Parc de la Coupole
- Numéro de parcelle : 0D0253
- Numérotation sur le plan de zonage : 1

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chênes

Contexte : Centre bourg, parc public

Raison du repérage : Intérêt paysager, ensemble remarquable central

Commentaires : A considérer avec l'ensemble des autres arbres du parc

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°1.22



Localisation :

- Parc de la Coupole
- Numéro de parcelle : 0D0253
- Numérotation sur le plan de zonage : 1

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Frêne (*Fraxinus*)

Contexte : Centre bourg, parc public

Raison du repérage : Intérêt paysager, ensemble remarquable central

Commentaires : A considérer avec l'ensemble des autres arbres du parc ; port incliné

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°1.23



Localisation :

- Parc de la Coupole
- Numéro de parcelle : 0D0253
- Numérotation sur le plan de zonage : 1

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Frêne (*Fraxinus*)

Contexte : Centre bourg, parc public

Raison du repérage : Intérêt paysager, ensemble remarquable central

Commentaires : A considérer avec l'ensemble des autres arbres du parc ; port incliné

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°1.24



Localisation :

- Parc de la Coupole
- Numéro de parcelle : 0D1177
- Numérotation sur le plan de zonage : 1

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Bois et bosquets de chênes, marronniers, frênes, cèdre etc.

Contexte : Centre bourg, parc public

Raison du repérage : Intérêt paysager, ensemble remarquable central

Commentaires : A considérer avec l'ensemble des autres arbres du parc

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°1.25



Localisation :

- Parc de la Coupole
- Numéro de parcelle : 0D1177 ; 0D0258 ; 0D1176
- Numérotation sur le plan de zonage : 1

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chêne (*Quercus*) et Filaire (*Filaria / Phillyrea*)

Contexte : Centre bourg, parc public

Raison du repérage : Intérêt paysager, ensemble remarquable central

Commentaires : A considérer avec l'ensemble des autres arbres du parc

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°2



Localisation :

- Avenue de la République
- Numéro de parcelle : 0C1018 ; 0C226 ; 0C2386 ; 0C2387
- Numérotation sur le plan de zonage : 2

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Frênes (*Fraxinus*)

Contexte : Centre bourg, bordure d'axe majeur, jardin privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Arbre participant à la qualité paysagère de cet axe structurant

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°3



Localisation :

- Rue Victor Schoelcher
- Numéro de parcelle : 0C2735 ; 0C2736 ; 0C2741 ; 0C0724 ; 0C0728
- Numérotation sur le plan de zonage : 3

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pins (*Pinus*), Chênes pédonculés (*Quercus robur*), Frênes (*Fraxinus excelsior*)

Contexte : Quartier résidentiel, cœur de bourg

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Secteur densément bâti, respiration paysagère, Frênes têtards, présence de cavités, îlot à potentiel

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°4



Localisation :

- Passage des Arceaux
- Numéro de parcelle : 0E1082 ; 0E1081 ; 0E0858
- Numérotation sur le plan de zonage : 4

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Arbre de Judée (*Cercis*), Érable (*Acer)*, Chêne (*Quercus*) et sapin (*Abies)*

Contexte : Centre bourg, angle Place de la mairie

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Arbre et jardin dans les perspectives (minérales par ailleurs), belle composition

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°5



Localisation :

- Route départementale 242
- Numéro de parcelle : 0G1336
- Numérotation sur le plan de zonage : 5

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Peupliers (*Populus*)

Contexte : RD, axe majeur, séquence de la zone d'activités, privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Nature ordinaire dans la zone d'activités, perception depuis l'axe majeur ; rappel d'une identité communale liée à l'eau

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°6



Localisation :

- Route départementale 242
- Numéro de parcelle : 0A1881 ; 0A1882 ; 0A1889 ; 0A1890 ; 0A1891 ; 0A1894
- Numérotation sur le plan de zonage : 6

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Mélange d'arbres, feuillus à dominante de chênes (*Quercus*)

Contexte : RD, axe majeur, séquence de la zone d'activités, privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Parc boisé dans la zone d'activités, perception depuis l'axe majeur

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°7



Localisation :

- Route départementale 242
- Numéro de parcelle : 0A2000 à 0A2003 ; 0A712 ; 0A714 ; 0A715
- Numérotation sur le plan de zonage : 7

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chênes (*Quercus*)

Contexte : RD, axe majeur, séquence de la zone d'activités, privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Cordon végétal dans la zone d'activités ; perception depuis l'axe majeur

Classement : Élément de paysage L.151-23 CU

Fiche surfacique n°8



Localisation :

- Route départementale 242
- Numéro de parcelle : 0C0286 ; 0E1057 ; 0E0114 ; 0E0124 ; 0E0125 ; 0E1562 ; 0E2306 ; 0E2850 ; 0E2960 ; 0E2961 ; 0E3315 ; 0E3320 ; 0E3337 ; 0E3339 ; 0E3341
- Numérotation sur le plan de zonage : 8

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chênes (*Quercus*) et autres feuillus

Contexte : RD, axe majeur, séquence en entrée de ville, bord de ruisseau ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Géomorphologie soulignée ; perception depuis l'axe majeur

Classement : Élément de paysage L.151-23 CU

Fiche surfacique n°9



Localisation :

- Chemin de Sacquey
- Numéro de parcelle : 0E1007
- Numérotation sur le plan de zonage : 9

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Tilleul (*Tilia*)

Contexte : Quartier Jean Videau – noyau historique ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Élément identitaire ; composition avec le bâti

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°10



Localisation :

- Route départementale 242 – en retrait château des Graves
- Numéro de parcelle : 0C0499 ; 0C0500 ; 0C05002 ; 0C0503 ; 0C0504
- Numérotation sur le plan de zonage : 10

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Groupe d'arbres dans le domaine et un Marronnier (Aesculus) isolé à l'entrée

Contexte : Entrée de ville ; interface espace naturel et agricole et espace urbain

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Perception depuis la route ; parc remarquable et arbre isolé repère

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°11



Localisation :

- Route départementale 115
- Numéro de parcelle : 0C2299
- Numérotation sur le plan de zonage : 11

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : chênes (*Quercus*) / tilleul (*Tilia*)

Contexte : Extension du centre-ville sur axe majeur de déplacement ; jardin privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Perception depuis la route ; motif identitaire avec vieille maison

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°12



Localisation :

- Route départementale 115
- Numéro de parcelle : 0E2192 ; 0E2552 ; 0E2553 ; 0E2554 ; 0E2555 ; 0E2556 ; 0E2582 ; 0E2584 ; 0E2585 ; 0E3444 ; 0E3489
- Numérotation sur le plan de zonage : 12

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chênes (Quercus) et autres feuillus

Contexte : Extension du centre-ville sur axe majeur de déplacement ; jardin privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Perception depuis la route

Classement : Élément de paysage L.151-23 CU

Fiche surfacique n°13



Localisation :

- Chemin de Couvertaire / Chemin de l'Esventat
- Numéro de parcelle : 0G0995
- Numérotation sur le plan de zonage : 13

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Tilleuls (*Tilia*), Cèdre (*Cedrus*) etc.

Contexte : Quartier résidentiel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Angle de rue passante ; élément identitaire

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°14



Localisation :

- Chemin de Sacquey
- Numéro de parcelle : 0E3279
- Numérotation sur le plan de zonage : 14

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pins (*Pinus*)

Contexte : Quartier résidentiel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Angle de rue passante ; arbres repères

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°15



Localisation :

- Chemin de Couvertaire / Chemin de Maubourguet ; Sacquey
- Numéro de parcelle : 0G0119 ; 0G1235 ; 0G1237 ; 0G1239 ; 0G1579 ; 0G1580 ; 0G1581 ; 0G0722
- Numérotation sur le plan de zonage : 15

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Platanes (*Platanus*), Chênes (*Quercus*), Tilleuls (*Tilia*), Marronniers (*Aesculus*) etc.

Contexte : Quartier résidentiel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Angle de rue passante ; élément identitaire

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°16



Localisation :

- Port de Cavernes
- Numéro de parcelle : place publique ; proche parcelle 0B0181
- Numérotation sur le plan de zonage : 16

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Platanes (*Platanus*), Marronniers (*Aesculus*)

Contexte : « Village » de Cavernes ; espace public

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Place publique ; bord de l'eau

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°17



Localisation :

- Chemin du Livey
- Numéro de parcelle : 0C0891 ; 0C0740
- Numérotation sur le plan de zonage : 17

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Marronnier (*Aesculus*), Arbre de Judée (*Cercis*), Tilleul (*Tilia*) etc.

Contexte : Quartier résidentiel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Jardin d'intérêt dans quartier pavillonnaire ; motif identitaire, composition avec bâti

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°18



Localisation :

- Chemin de Nice
- Numéro de parcelle : 0D1953
- Numérotation sur le plan de zonage : 18

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pins (*Pinus*)

Contexte : Quartier résidentiel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Participe à la qualité de l'espace public

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°19



Localisation :

- Chemin de Nice
- Numéro de parcelle : 0E1244 ; 0E2468 ; 0E2710 ; 0E0854 ; 0E0856 ; 0E0857 ; 0E0858
- Numérotation sur le plan de zonage : 19

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Marronniers (*Aesculus*), Frênes (*Fraxinus*), arbres de parc etc.

Contexte : Cœur de ville ancien ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Allée, parc et cœur d'ilot

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°20



Localisation :

- Chemin du Commandeur
- Numéro de parcelle : 0A2015 ; 0A2369 ; 0A2370 ; 0A2371 ; 0A2372 ;0A2373 ; 0A2374
- Numérotation sur le plan de zonage : 20

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chênes d'Amérique (*Quercus rubra),* Cèdres (*Cedrus*) etc.

Contexte : Anciennes gravières à proximité ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Nombreux arbres de parc

Classement : Élément de paysage L.151-23 CU

Fiche surfacique n°21



Localisation :

- Chartran
- Numéro de parcelle : 0A1044 ; 0A1045 ; 0A0545 ; 0A0546 ; 0A0547 ; 0A0549 ; 0A0550 ; 0A0564
- Numérotation sur le plan de zonage : 21

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Cèdre (*Cedrus*) et nombreux arbres de parc

Contexte : Proximité de la voie ferrée ; domaine ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Forte perception ; élément identitaire

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°22



Localisation :

- Chemin de Bellevue
- Numéro de parcelle : 0A1568 ; 0A694 ; 0A0705
- Numérotation sur le plan de zonage : 22

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Marronniers (*Aesculus*), Tilleuls (*Tilia*), Cèdres (*Cedrus*) et autres arbres de parc

Contexte : Arrière de la zone d 'activités ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Élément identitaire

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°23





Localisation :

- Chemin de la Cavernière – lieu-dit Peybran
- Numéro de parcelle : 0C1198 ; 0C1199 ; 0C1200 ; 0C1201 ; 0C1202 ; 0C0298 ; 0C299

Numérotation sur le plan de zonage : 23

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pins (*Pinus*) ; cèdres (*Cedrus*)

Contexte : Crête ; interface zone d'activités et espace agricole et naturel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Perception des silhouettes des arbres ; repères

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°24



Localisation :

- Chemin de la Cavernière ; Domaine Lesnier
- Numéro de parcelle : 0A1862 ; 0A1863
- Numérotation sur le plan de zonage : 24

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chênes (*Quercus*), Lauriers (*Laurus nobilis*), Érables (*Acer*) ; Arbres de parc

Contexte : Interface zone d'activités et quartier résidentiel, espace naturel et agricole ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Structurant, qualité de l'espace perçu depuis la voie et domaine

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°25



Localisation :

- Rue de Comet
- Numéro de parcelle : 0C1846
- Numérotation sur le plan de zonage : 25

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Peupliers trembles (*Populus tremula*)

Contexte : Cœur de Bourg, proximité cours d'eau

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Rappel de la présence du réseau hydrographique

Classement : Élément de paysage L.151-23 CU

Fiche surfacique n°26



Localisation :

- Chemin du Couquet, domaine de Porcherons
- Numéro de parcelle : 0E0012 ; 0E2767
- Numérotation sur le plan de zonage : 26

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Platanes (*Platanus*), Marronniers (*Aesculus*), arbres de parc etc.

Contexte : Limite zone urbaine, interface avec espace agricole et naturel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Identitaire

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°27



Localisation :

- Chemin du Couquet ; Domaine de Bergey
- Numéro de parcelle : 0G170 ; 0G171 ; 0G172 ; 0G173
- Numérotation sur le plan de zonage : 27

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Lisière de feuillus + arbres de parc etc.

Contexte : Limite zone urbaine, interface avec espace agricole et naturel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Identitaire

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°28



Localisation :

- Chemin de Terrefort ; Lieu-dit « Chelivette »
- Numéro de parcelle : 0G1637 ; 0G1642 ; 0G1660 ; 0G1661 ; 0G1686 ; 0G1687 ; 0G0551 à 0G0560 ; 0G0591 ; 0G0692
- Numérotation sur le plan de zonage : 28

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Chênes pubescents (*Quercus pubescens*), Platanes (*Platanus*), haies bocagères et arbres de parc

Contexte : Espace naturel et agricole, limite communale ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Haie en limite de voie et parc de domaine à l'arrière

Classement : LH - Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°29



Localisation :

- Chemin de Reignac – Lieu-dit « Le Suisse »
- Numéro de parcelle : OD193
- Numérotation sur le plan de zonage : 29

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Tilleuls (*Tilia*), Chênes (*Quercus*), arbres de parc etc.

Contexte : Quartier résidentiel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Identitaire

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°30



Localisation :

- 22 Avenue de Cajus
- Numéro de parcelles : 0D0997
- Numérotation sur le plan de zonage : 30

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pins (*Pinus*)

Contexte : Quartier résidentiel, proximité collège ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Qualité de l'espace public

Classement : Élément de paysage L. 151-19

Fiche surfacique n°31





Localisation :

- Chemin de Cabane
- Numéro de parcelle : 0F1539 ; 0F442 ; 0F454 ; 0F816 ; 0F932
- Numérotation sur le plan de zonage : 31

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chênes (*Quercus*)

Contexte : Hameau ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Silhouette majestueuse

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°32



Localisation :

- 85 Chemin de Mage – Domaine de Clauset
- Numéro de parcelle : 0E1576 ; 0E0573
- Numérotation sur le plan de zonage : 32

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Marronniers (*Aesculus*) et arbres de parc

Contexte : Espace semi-résidentiel ; naturel et agricole ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Identitaire

Classement : Élément de paysage L. 151-19

Fiche surfacique n°33



Localisation :

- Chemin des Anglais – La Motte – Château Modery
- Numéro de parcelle : 0E0590 ; 0E0592 ; 0E0593 ; 0E0597 ; 0E0598 ; 0E0599 ; 0E0617 à 0E0620
- Numérotation sur le plan de zonage : 33

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Peupliers (*Populus*), chênes (*Quercus*), tilleuls (*Tilia*) et arbres de parc

Contexte : Espace agricole et naturel ; quartier résidentiel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Identitaire ; vaste ensemble dans la ville

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche surfacique n°34



Localisation :

- 55 rue Max Linder
- Numéro de parcelle : 0E1880 ; 0E1879
- Numérotation sur le plan de zonage : 34

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Marronniers (*Aesculus*), tilleuls (*Tilia*), etc..

Contexte : Quartier résidentiel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Identitaire

Classement : Élément de paysage L. 151-19

Fiche surfacique n°35



Localisation :

- Rue Max Linder n° 12/14
- Numéro de parcelle : E 2652, E 2647
- Numérotation sur le plan de zonage : 35

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Tilleul (*Tilia*), cèdre (*Cedrus*), arbres de parc

Contexte : Quartier résidentiel ; espace public

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Qualité de l'espace public

Classement : Élément de paysage L. 151-19

Fiche surfacique n°36





Localisation :

- Rue Saint-Aignan – Résidence du Château Saint-Aignan
- Numéro de parcelle : 0E1294 ; 0E1293
- Numérotation sur le plan de zonage : 36

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Marronnier (*Aesculus*), chênes (*Quercus*), tilleuls (*Tilia*), bois d'arc (*Maclura pomifera*), pins (*Pinus*), arbres de parc

Contexte : Quartier résidentiel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Identitaire ; qualité de l'espace public ; essence peu courante (bois d'arc)

Classement : Élément de paysage L. 151-19

Fiche surfacique n°37





Localisation :

- 35 chemin de Jean Pan
- Numéro de parcelle : F0547
- Numérotation sur le plan de zonage : 37

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Peupliers

Contexte : Hameau rural ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Participe de l'espace public

Classement : Élément de paysage L. 151-19

Fiche surfacique n°38



Localisation :

- Rue Max Linder n° 53 T (places de Bidon)
- Numéro de parcelle : E 904 – E 906
- Numérotation sur le plan de zonage : 38

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : platanes (*Platanus*)

Contexte : secteur d'équipements ; espace public

Raison du repérage : intérêt paysager

Commentaires : qualité de l'espace public

Classement : Élément de paysage L. 151-19

FICHES PONCTUELLES

Fiche ponctuelle n°1



Localisation :

- Chemin de Moulinotte
- Numéro de parcelle : 0A1455
- Numérotation sur le plan de zonage : 1

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Chêne pédonculé (*Quercus robur*)

Contexte : Prairie, proche de boisements et zone industrielle

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Présence de lierre

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°2



Localisation :

- Chemin de Moulinotte
- Numéro de parcelle : 0A1455
- Numérotation sur le plan de zonage : 2

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)

Contexte : Prairie, proche de boisements et zone industrielle

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : /

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°3



Localisation :

- Chemin de Péligon
- Numéro de parcelle : 0D1072
- Numérotation sur le plan de zonage : 3

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Frêne (*Fraxinus*)

Contexte : Centre bourg, proximité de la Coupole, espace public

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Nature ordinaire mais cépée intéressante et peu d'arbres

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°4



Localisation :

- Chemin de Péligon
- Numéro de parcelle : 0D1072
- Numérotation sur le plan de zonage : 4

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pin (Pinus)

Contexte : Centre bourg, proximité de la Coupole et de la piscine, espace public

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Carrefour stratégique, peu d'arbres

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°5



Localisation :

- Chemin de Nice
- Numéro de parcelle : 0D0253
- Numérotation sur le plan de zonage : 5

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chêne (Quercus)

Contexte : Centre bourg, proximité des équipements, espace public

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Grand développement, peu d'arbres ; arbre sous pression, fragilisé

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°6



Localisation :

- Chemin de Nice
- Numéro de parcelle : 0D1891
- Numérotation sur le plan de zonage : 6

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Platanes (*Platanus*)

Contexte : Centre bourg, proximité des équipements, espace public

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Lierre

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°7



Localisation :

- Chemin de Nice
- Numéro de parcelle : 0D1824
- Numérotation sur le plan de zonage : 7

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pin (Pinus)

Contexte : Centre bourg, proximité des équipements, espace public

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Angle de rue, point de repère

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°8



Localisation :

- Chemin de Nice
- Numéro de parcelle : 0D1891
- Numérotation sur le plan de zonage : 8

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chênes (Quercus)

Contexte : Centre bourg, proximité des équipements, espace public

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Ensemble boisé remarquable en bord de noue

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°9



Localisation :

- Avenue de la République
- Numéro de parcelle : 0D1820
- Numérotation sur le plan de zonage : 9

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Arbre de Judée (Cercis)

Contexte : Centre bourg, angle de parcelle

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Avenue passante, cœur de bourg, arbre de grand développement (sauvé du chantier qui a eu lieu à proximité), sous pression

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°10



Localisation :

- Avenue de la République
- Numéro de parcelle : 0C2387
- Numérotation sur le plan de zonage : 10

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Arbre de Judée (*Cercis*)

Contexte : Centre bourg, bordure d'axe majeur, jardin privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Arbre participant à la qualité paysagère de cet axe structurant

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°11



Localisation :

- Avenue de la République
- Numéro de parcelle : 0C2386
- Numérotation sur le plan de zonage : 11

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Marronnier (*Aesculus*)

Contexte : Centre bourg, bordure d'axe majeur, jardin privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Arbre participant à la qualité paysagère de cet axe structurant

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°12



Localisation :

- Route d'Ambarès, lieu-dit « Jean Videau »
- Numéro de parcelle : 0C0287
- Numérotation sur le plan de zonage : 12

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Chêne pédonculé (*Quercus robur*)

Contexte : Périurbain, proche d'une ripisylve

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Présence de lierre

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°13



Localisation :

- Route départementale 242
- Numéro de parcelle : 0E0223
- Numérotation sur le plan de zonage : 13

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Tilleul (*Tilia*)

Contexte : Avenue de la république ; jardin privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Perception depuis la route

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°14



Localisation :

- Route départementale 242
- Numéro de parcelle : 0E2292
- Numérotation sur le plan de zonage : 14

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Cerisier (*Prunus*)

Contexte : Avenue de la république ; jardin privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Perception depuis la route ; repère

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°15



Localisation :

- Route départementale 242
- Numéro de parcelle : 0C184
- Numérotation sur le plan de zonage : 15

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Tilleuls (*Tilia*)

Contexte : Avenue de la république ; jardin privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Perception depuis la route ; motif paysager identitaire avec le bâti

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°16



Localisation :

- Route départementale 242
- Numéro de parcelle : 0C2298
- Numérotation sur le plan de zonage : 16

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chêne liège (*Quercus suber*)

Contexte : Entrée de ville – Hameau ; vignes

Raison du repérage : Intérêt paysager - écologique

Commentaires : Individu remarquable âgé d'une essence indigène localement peu présente sur la commune – visible depuis la RD242.

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°17



Localisation :

- Route départementale 115 – 45 chemin du Moulin de Conilh
- Numéro de parcelle : 0E2507
- Numérotation sur le plan de zonage : 17

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Tilleul (*Tilia*)

Contexte : Extension du centre-ville sur axe majeur de déplacement ; jardin privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Perception depuis la route ; motif identitaire avec vieille maison

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°18



Localisation :

- Route départementale 115 – 36 chemin du Moulin de Conilh
- Numéro de parcelle : 0E3067
- Numérotation sur le plan de zonage : 18

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Sapin (*Abies*)

Contexte : Extension du centre-ville sur axe majeur de déplacement ; jardin privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Perception depuis la route ; silhouette d'intérêt

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°19



Localisation :

- Route départementale 115
- Numéro de parcelle : 0E2220
- Numérotation sur le plan de zonage : 19

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pin (*Pinus*)

Contexte : Extension du centre-ville sur axe majeur de déplacement ; jardin privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Perception depuis la route ; peu d'arbres et accompagnement de constructions récentes

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°20



Localisation :

- Route départementale 115
- Numéro de parcelle : 0E2600
- Numérotation sur le plan de zonage : 20

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chêne pédonculé (*Quercus robur*)

Contexte : Extension du centre-ville sur axe majeur de déplacement ; jardin privé

Raison du repérage : Intérêt paysager et écologique

Commentaires : Perception depuis la route ; bel arbre isolé ; présence de lierre

Classement : Élément de paysage L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°21



Localisation :

- Route départementale 115
- Numéro de parcelle : 0E0297
- Numérotation sur le plan de zonage : 21

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Tilleul (*Tilia*)

Contexte : Extension du centre-ville sur axe majeur de déplacement ; jardin privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Perception depuis la route ; carrefour

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°22



Localisation :

- Route départementale 115
- Numéro de parcelle : 0E2642
- Numérotation sur le plan de zonage : 22

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chêne pédonculé (*Quercus robur*)

Contexte : Paysage viticole et naturel

Raison du repérage : Intérêt paysager et écologique

Commentaires : Perception depuis la route ; point de repère ; Présence de lierre, présence potentielle de Grand Capricorne

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°23



Localisation :

- Route départementale 115
- Numéro de parcelle : 0E0324
- Numérotation sur le plan de zonage : 23

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chêne (Quercus)

Contexte : Lieu-dit ; en retrait de la RD

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Beaux sujets et arbres identitaires avec bâti

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°24



Localisation :

- Route départementale 115
- Numéro de parcelle : 0G1390
- Numérotation sur le plan de zonage : 24

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Tilleul (*Tilia*)

Contexte : Lieu-dit ; en retrait de la RD

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Beaux sujets et arbres identitaires avec bâti

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°25



Localisation :

- Chemin de Raganos
- Numéro de parcelle : 0F0292
- Numérotation sur le plan de zonage : 25

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)

Contexte : Paysage viticole ; Château Sarail La Guillaumière

Raison du repérage : Intérêt paysager et écologique

Commentaires : Bel arbre tricéphale isolé ; perceptible depuis la RD 115

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°26



Localisation :

- Chemin de Couvertaire
- Numéro de parcelle : 0G1548
- Numérotation sur le plan de zonage : 26

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chêne (*Quercus*)

Contexte : Quartier résidentiel et zone d'activités ; axe routier fréquenté

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Bâtiments d'activités ; perception d'une cour depuis la voie

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°27



Localisation :

- Chemin de la Ricodonne
- Numéro de parcelle : 0G1334
- Numérotation sur le plan de zonage : 27

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chêne pédonculé (*Quercus robur*)

Contexte : Zone d'activités ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager ; écologique

Commentaires : Peu d'arbres ; belle silhouette ; présence de lierre

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°28



Localisation :

- Avenue du Port
- Numéro de parcelle : face à la parcelle 0B0176 ; Domaine public
- Numérotation sur le plan de zonage : 28

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chêne pédonculés (*Quercus robur*)

Contexte : Port de plaisance de Cavernes - « Village » de Cavernes ; espace public

Raison du repérage : Intérêt paysager et écologique

Commentaires : Arbre de la Liberté, planté en 1878 ; présence abondante de Grand Capricorne et de cavités ; identitaire et culturel ; une grille l'entoure

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°29



Localisation :

- Port de Cavernes
- Numéro de parcelle : 0A0965
- Numérotation sur le plan de zonage : 29

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pin (*Pinus*)

Contexte : « Village » de Cavernes ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Arbre qui participe à la qualité de l'espace public

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°30



Localisation :

- Port de Cavernes ; avenue du Port
- Numéro de parcelle : 0B0110
- Numérotation sur le plan de zonage : 30

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Marronnier (*Aesculus*)

Contexte : « Village » de Cavernes ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Arbre perceptible depuis l'espace public ; composition avec le bâti

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°31



Localisation :

- Chemin des Cavernes / route des Valentons
- Numéro de parcelle : 0A2819
- Numérotation sur le plan de zonage : 31

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Magnolia (*Magnolia*)

Contexte : « Village » de Cavernes ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Angle de rue, axe majeur de déplacement ; arbre repère

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°32



Localisation :

- Route des Valentons
- Numéro de parcelle : 0A1299
- Numérotation sur le plan de zonage : 32

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Chêne pédonculé (*Quercus robur*)

Contexte : Champs

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Arbre isolé, présence de lierre en abondance

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°33



Localisation :

- Route des Valentons
- Numéro de parcelle : 0A1299
- Numérotation sur le plan de zonage : 33

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Chêne pédonculé (*Quercus robur*)

Contexte : Prairie

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Bel arbre isolé au milieu d'une prairie

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°34



Localisation :

- Chemin des Cavernes
- Numéro de parcelle : 0C2907
- Numérotation sur le plan de zonage : 34

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Charme (*carpinus*)]

Contexte : Quartier résidentiel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Belle silhouette et nombreuses constructions dans le secteur

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°35



Localisation :

- Chemin des Cavernes
- Numéro de parcelle : 0C2911/2913
- Numérotation sur le plan de zonage : 35

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chêne pédonculé (*Quercus robur*)

Contexte : Quartier résidentiel ; privé ; périurbain

Raison du repérage : Intérêt paysager et écologique

Commentaires : Sous pression ; présence de lierre

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°36



Localisation :

- Chemin du Rivet
- Numéro de parcelle : 0B1342
- Numérotation sur le plan de zonage : 36

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Marronnier (*Aesculus*)

Contexte : Quartier résidentiel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Cœur d'ilot

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°37



Localisation :

- Chemin du Rivet
- Numéro de parcelle : 0B0056
- Numérotation sur le plan de zonage : 37

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Chêne pédonculé (*Quercus robur*)

Contexte : Périurbain

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : /

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°38



Localisation :

- Chemin des Cavernes
- Numéro de parcelle : 0C2018
- Numérotation sur le plan de zonage : 38

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pin (*Pinus*)

Contexte : Quartier résidentiel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Point de repère

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°39



Localisation :

- Chemin de Fouquey
- Numéro de parcelle : 0C3082
- Numérotation sur le plan de zonage : 39

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Magnolia (*Magnolia*)

Contexte : Quartier résidentiel Places de Cavernes ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Composition bâti avec arbre

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°40



Localisation :

- Chemin de Fouquey
- Numéro de parcelle : 0C2157
- Numérotation sur le plan de zonage : 40

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chêne (*Quercus)*

Contexte : Quartier résidentiel Places de Cavernes ; bordure de voie

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Peu d'arbres, nombreuses constructions ; sous pression

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°41



Localisation :

- Chemin Jean Seurin
- Numéro de parcelle : 0C0361
- Numérotation sur le plan de zonage : 41

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Peuplier noir (*Populus nigra*)

Contexte : Bocage

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Arbre d'âge avancé, présence de cavités

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°42



Localisation :

- Chemin Jean Seurin
- Numéro de parcelle : 0C364
- Numérotation sur le plan de zonage : 42

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Marronnier (*Aesculus*)

Contexte : Interface ville / nature ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Motif paysager avec le bâti ; peu d'arbres

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°43



Localisation :

- Chemin Jean Seurin
- Numéro de parcelle : 0C592
- Numérotation sur le plan de zonage : 43

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chênes (*Quercus*)

Contexte : bord de voie ; palus

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Motif paysager à l'interface de la ville et de l'espace agricole et naturel

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°44



Localisation :

- Chemin Jean Seurin
- Numéro de parcelle : 0C0359
- Numérotation sur le plan de zonage : 44

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Peuplier (*Populus sp.*)

Contexte : Bocage

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Arbre d'âge avancé

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°45



Localisation :

- Chemin de Lescaussade
- Numéro de parcelle : 0C1466
- Numérotation sur le plan de zonage : 45

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Chêne pédonculé (*Quercus robur*)

Contexte : Périurbain

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Présence de lierre

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°46



Localisation :

- Chemin du Livey
- Numéro de parcelle : 0C726
- Numérotation sur le plan de zonage : 46

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Marronnier (*Aesculus*)

Contexte : Quartier résidentiel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Arbre rescapé d'une opération de démolition reconstruction ; chantier en cours

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°47



Localisation :

- Chemin de Nice
- Numéro de parcelle : 0D1700
- Numérotation sur le plan de zonage : 47

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pin (*Pinus*)

Contexte : Quartier résidentiel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Participe à la qualité de l'espace public

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°48



Localisation :

- Chemin de Nice
- Numéro de parcelle : 0D236
- Numérotation sur le plan de zonage : 48

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pin (*Pinus*)

Contexte : Quartier résidentiel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Participe à la qualité de l'espace public

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°49



Localisation :

- Chemin de Nice
- Numéro de parcelle : 0D0236
- Numérotation sur le plan de zonage : 49

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Peuplier (Populus)

Contexte : Quartier résidentiel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Participe à la qualité de l'espace public

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°50



Localisation :

- Chemin de Nice
- Numéro de parcelle : 0D1967
- Numérotation sur le plan de zonage : 50

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Abies (Sapin)

Contexte : Quartier résidentiel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Participe à la qualité de l'espace public

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°51



Localisation :

- Chemin de Nice
- Numéro de parcelle : 0D1693
- Numérotation sur le plan de zonage : 51

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pins (*Pinus*)

Contexte : Quartier résidentiel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Participe à la qualité de l'espace public

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°52



Localisation :

- Rue du stade
- Numéro de parcelle : 0E908
- Numérotation sur le plan de zonage : 52

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Tilleul (*Tilia*)

Contexte : Quartier résidentiel

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Participe à la qualité de l'espace public

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°53



Localisation :

- Rue du stade
- Numéro de parcelle : 0E1832
- Numérotation sur le plan de zonage : 53

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Arbre de Judée (*Cercis*)

Contexte : Quartier résidentiel

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Participe à la qualité de l'espace public

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°54



Localisation :

- Chemin de Péligon
- Numéro de parcelle : 0D1134
- Numérotation sur le plan de zonage : 54

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chêne (*Quercus*)

Contexte : Quartier résidentiel et équipements ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Secteur d'OAP

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°55



Localisation :

- Chemin de la Moulinotte
- Numéro de parcelle : 0A2947
- Numérotation sur le plan de zonage : 55

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pin (*Pinus)*

Contexte : Zone d'activités

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Apporte une qualité aux bâtiments industriels

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°56



Localisation :

- Chemin du Commandeur
- Numéro de parcelle : 0A0926
- Numérotation sur le plan de zonage : 56

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Chêne pédonculé (*Quercus robur*)

Contexte : Périurbain

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Présence de lierre et bois mort

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°57



Localisation :

- Chemin de Bellevue
- Numéro de parcelle : 0A693
- Numérotation sur le plan de zonage : 57

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pin (Pinus)

Contexte : Arrière de la zone d 'activités ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Perception de la silhouette sur la pelouse

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°58



Localisation :

- Chemin de Bellevue – Le Gary
- Numéro de parcelle : 0A2645
- Numérotation sur le plan de zonage : 58

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Tilleul (*Tilia*)

Contexte : Quartier résidentiel proche de la zone d'activités

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Perception de la silhouette

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°59



Localisation :

- Chemin de Maubourguet
- Numéro de parcelle : face aux parcelles 0G1785 sur le domaine public
- Numérotation sur le plan de zonage : 59

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chênes (Quercus)

Contexte : Limite de la zone d'activités ; bordure de voie

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Qualité apportée dans un paysage de zone d'activités

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°60



Localisation :

- Chemin de Maubourguet
- Numéro de parcelle : face aux parcelles 0G1785 sur domaine public
- Numérotation sur le plan de zonage : 60

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chêne (Quercus)

Contexte : Limite de la zone d'activités ; bordure de voie

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Qualité apportée dans un paysage de zone d'activités

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°61





Localisation :

- Chemin de Maubourguet
- Numéro de parcelle : 0E3313
- Numérotation sur le plan de zonage : 61

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)

Contexte : Périurbain

Raison du repérage : Intérêt écologique et paysager

Commentaires : Présence de lierre, Motif paysager d'intérêt

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°62



Localisation :

- Chemin de Lavignac
- Numéro de parcelle : 0C1882
- Numérotation sur le plan de zonage : 62

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chêne (*Quercus*)

Contexte : Proximité de la RD 242, quartier résidentiel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Participe à la qualité de l'espace public

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°63



Localisation :

- Chemin de Lavignac
- Numéro de parcelle : 0C1948
- Numérotation sur le plan de zonage : 63

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pin

Contexte : Proximité de la RD 242, quartier résidentiel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Participe à la qualité de l'espace public

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°64



Localisation :

- Chemin du Gary
- Numéro de parcelle : 0C1682
- Numérotation sur le plan de zonage : 64

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Érable (*Acer*)

Contexte : Quartier résidentiel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Participe à la qualité de l'espace public

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°65



Localisation :

- Rue Lamartine
- Numéro de parcelle : 0C2339
- Numérotation sur le plan de zonage : 65

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pin (*Pinus*)

Contexte : Quartier pavillonnaire, espace public

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Arbre repère, peu d'arbres

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°66



Localisation :

- Rue Lamartine
- Numéro de parcelle : 0C2339
- Numérotation sur le plan de zonage : 66

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pin (*Pinus*)

Contexte : Quartier pavillonnaire, espace public

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Arbre repère, peu d'arbres

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°67



Localisation :

- Chemin du Gary
- Numéro de parcelle : 0C0284
- Numérotation sur le plan de zonage : 67

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Frêne (*Fraxinus excelsior*)

Contexte : Périurbain

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Présence de lierre en abondance

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°68



Localisation :

- Chemin du Gary
- Numéro de parcelle : 0C0880
- Numérotation sur le plan de zonage : 68

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chêne pédonculé (*Quercus robur*)

Contexte : Périurbain

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Présence de jeune lierre

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°69



Localisation :

- Roussanne
- Numéro de parcelle : 0B0575
- Numérotation sur le plan de zonage : 69

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Chêne pédonculé (*Quercus robur*)

Contexte : Bocage

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : /

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°70



Localisation :

- Lieu-dit Le Régat
- Numéro de parcelle : 0C0410
- Numérotation sur le plan de zonage : 70

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chêne (*Quercus*)

Contexte : Palus ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Silhouette d'intérêt

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°71



Localisation :

- Chemin de l'Escaley
- Numéro de parcelle : 0C566
- Numérotation sur le plan de zonage : 71

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Marronnier (*Aesculus*)

Contexte : Limite de la voie ferrée ; quartier résidentiel

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Silhouette d'intérêt

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°72



Localisation :

- Chemin de l'Escaley
- Numéro de parcelle : 0C566
- Numérotation sur le plan de zonage : 72

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Tilleul (*Tilia*)

Contexte : Limite de la voie ferrée ; quartier résidentiel

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Beau sujet dans une cour encombrée

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°73



Localisation :

- RD 242 ; Lieu-dit « Le Plantier »
- Numéro de parcelle : 0D284
- Numérotation sur le plan de zonage : 73

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Tilleul (*Tilia*)

Contexte : Axe majeur de déplacement, entrée de ville

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Belle silhouette en bord de RD

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°74



Localisation :

- Rue du Prieuré
- Numéro de parcelle : 0C0642
- Numérotation sur le plan de zonage : 74

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Olivier (*Olea europea*)

Contexte : Presbytère, cœur de bourg

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Bel ensemble

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°75



Localisation :

- Rue de Comet
- Numéro de parcelle : 0C1539
- Numérotation sur le plan de zonage : 75

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Tilleul (*Tilia*)

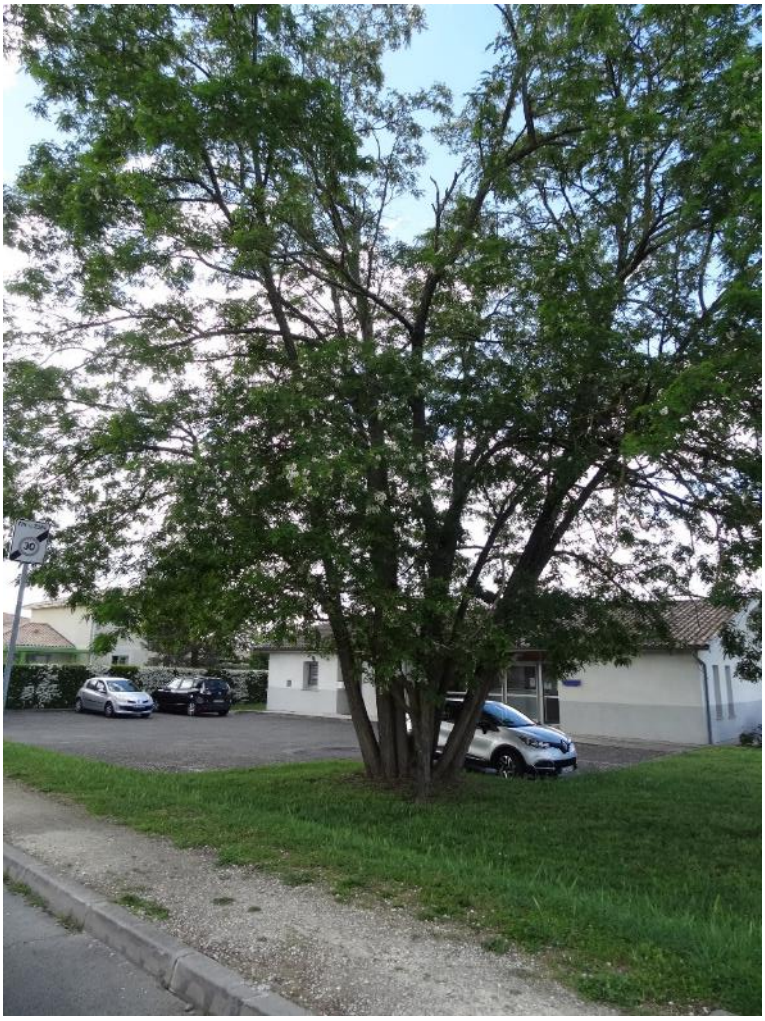
Contexte : Pied de coteau, limite de bourg ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Motif identitaire, composition avec le bâti

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°76



Localisation :

- Chemin du Gary / avenue H. Bertrand
- Numéro de parcelle : 0C2220
- Numérotation sur le plan de zonage : 76

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Acacia (*Robinia pseudoacacia*)

Contexte : Quartier résidentiel, centre médical ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Cépée intéressante ; repère

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°77



Localisation :

- Rue de la gare
- Numéro de parcelle : 0C2057
- Numérotation sur le plan de zonage : 77

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chêne (*quercus sp.*)

Contexte : Secteur de la gare ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Beau sujet

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°78



Localisation :

- Peymenard-Nord
- Numéro de parcelle : 0G0292
- Numérotation sur le plan de zonage : 78

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)

Contexte : Vignes

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Arbre d'âge avancé, présence de cavités de Pics, Orme (*Ulmus minor*) à potentiel à proximité immédiate

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°79



Localisation :

- Chemin de Terrefort
- Numéro de parcelle : 0F43
- Numérotation sur le plan de zonage : 79

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Tilia (*Tilleul*)

Contexte : Hameau ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Motif paysager ; composition avec le bâti

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°80



Localisation :

- Chemin de l'Esventat angle chemin de Terrefort
- Numéro de parcelle : 0G1682
- Numérotation sur le plan de zonage : 80

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Platane (*Platanus*)

Contexte : Hameau ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Motif paysager ; composition avec le bâti

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°81



Localisation :

- Chemin de l'Esventat
- Numéro de parcelle : 0G689 ; Domaine public
- Numérotation sur le plan de zonage : 81

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)

Contexte : Entre hameau de Terrefort et Couvertaire ; contexte semi-résidentiel ; vignes

Raison du repérage : Intérêt paysager et écologique

Commentaires : Accompagne la qualité de la voie

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°82



Localisation :

- Chemin de l'Esventat
- Numéro de parcelle : 0G0624
- Numérotation sur le plan de zonage : 82

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)

Contexte : Hameau

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Présence de lierre en abondance et cavités

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°83



Localisation :

- Rue des Iris
- Numéro de parcelle : 0G1107 ; domaine communal
- Numérotation sur le plan de zonage : 83

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pin (*Pinus*)

Contexte : Quartier résidentiel pavillonnaire

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Peu d'arbres

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°84



Localisation :

- Chemin du Basque – Lieu-dit « Berdot »
- Numéro de parcelle : OD1642
- Numérotation sur le plan de zonage : 84

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chêne (*Quercus*)

Contexte : Interface hameau et espace agricole et naturel ; bord de chemin

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Beau sujet sur entrée de chemin

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°85



Localisation :

- Chemin du Basque – Lieu-dit « Basque »
- Numéro de parcelle : 0D443
- Numérotation sur le plan de zonage : 85

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pin (*Pinus*)

Contexte : Hameau ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Silhouette atypique

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°86



Localisation :

- Rue du 19 mars 1962
- Numéro de parcelle : 0D216
- Numérotation sur le plan de zonage : 86

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Cèdre (*Cedrus*)

Contexte : Quartier résidentiel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Participe à la qualité de l'espace public

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°87



Localisation :

- Rue du Truch
- Numéro de parcelle : 0D0602
- Numérotation sur le plan de zonage : 87

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Chêne pédonculé (*Quercus robur*)

Contexte : Périurbain, vignes

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Présence de lierre en abondance, présence potentielle de Grand Capricorne

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°88



Localisation :

- 67 Rue du Truch
- Numéro de parcelle : 0D994
- Numérotation sur le plan de zonage : 88

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pin (*Pinus*)

Contexte : Hameau ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Participe de l'espace public

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°89



Localisation :

- Chemin de la Liberté
- Numéro de parcelle : Devant la parcelle 0D703
- Numérotation sur le plan de zonage : 89

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Platane (*Platanus*)

Contexte : Hameau ; espace public

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Qualité de l'espace public

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°90



Localisation :

- Chemin de la Liberté
- Numéro de parcelle : OD699
- Numérotation sur le plan de zonage : 90

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pin (*Pinus*)

Contexte : Hameau ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Participe de l'espace public

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°91



Localisation :

- 49 rue du Truch
- Numéro de parcelle : 0D1251
- Numérotation sur le plan de zonage : 91

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Platane (*Platanus*)

Contexte : Hameau ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Participe de l'espace public

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°92



Localisation :

- Rue du Truch
- Numéro de parcelle : 0D1160
- Numérotation sur le plan de zonage : 92

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Marronnier (*Aesculus*)

Contexte : Hameau ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Participe de l'espace public

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°93



Localisation :

- Rue du Moulin rouge
- Numéro de parcelle : 0E529
- Numérotation sur le plan de zonage : 93

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Frêne (*Fraxinus*)

Contexte : Espace naturel et agricole ; bord de voie

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Qualité de l'espace public

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°94



Localisation :

- Chemin du Roy
- Numéro de parcelle : 0D37
- Numérotation sur le plan de zonage : 94

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Platane (*Platanus*)

Contexte : Hameau ; bord de voie

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Qualité de l'espace public ; taille trop sévère relevée

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°95



Localisation :

- Chemin du Roy
- Numéro de parcelle : 0G1702
- Numérotation sur le plan de zonage : 95

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)

Contexte : Vignes

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Présence de lierre, cavités potentielles

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°96



Localisation :

- Chemin de Congé
- Numéro de parcelle : 0F1438
- Numérotation sur le plan de zonage : 96

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Micocoulier (*Celtis*)

Contexte : Interface avec espace naturel et agricole ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Beau sujet

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°97



Localisation :

- Chemin de Jean Pan
- Numéro de parcelle : 0F925
- Numérotation sur le plan de zonage : 97

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chêne (*Quercus*)

Contexte : Hameau ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Peu d'arbres dans ce hameau qui s'est fortement développé

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°98



Localisation :

- Chemin de Jean Pan
- Numéro de parcelle : OF373
- Numérotation sur le plan de zonage : 98

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Marronnier (*Aesculus*)

Contexte : Hameau ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Peu d'arbres dans ce hameau qui s'est fortement développé

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°99



Localisation :

- Chemin de Cabane
- Numéro de parcelle : OF1523
- Numérotation sur le plan de zonage : 99

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pin (*Pinus*)

Contexte : Hameau ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Peu d'arbres dans ce hameau qui s'est fortement développé

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°100



Localisation :

- Chemin de Cabane
- Numéro de parcelle : 0F529
- Numérotation sur le plan de zonage : 100

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chêne (*Quercus*)

Contexte : Hameau ; bordure de voie

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Peu d'arbres dans ce hameau qui s'est fortement développé

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°101



Localisation :

- Chemin de Sarail
- Numéro de parcelle : 0F356
- Numérotation sur le plan de zonage : 101

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Tilleul (*Tilia*)

Contexte : Hameau ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Beau sujet

Classement : Élément de paysage L. 151-19

Fiche ponctuelle n°102



Localisation :

- Chemin de Sarail
- Numéro de parcelle : 0F1485
- Numérotation sur le plan de zonage : 102

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Saule (*Salix*)

Contexte : Hameau ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Beau sujet

Classement : Élément de paysage L. 151-19

Fiche ponctuelle n°103



Localisation :

- Chemin de Maine de Laborde
- Numéro de parcelle : 0F1197
- Numérotation sur le plan de zonage : 103

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Saule (*Salix*)

Contexte : Hameau ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Participe de l'espace public ; peu d'arbres dans ce quartier qui s'est beaucoup développé

Classement : Élément de paysage L. 151-19

Fiche ponctuelle n°104



Localisation :

- Chemin de l'Oustalot (au niveau du petit cours d'eau)
- Numéro de parcelle : 0E1514
- Numérotation sur le plan de zonage : 104

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Saule (*Salix*)

Contexte : Quartier semi-résidentiel ; partagé entre domaine public et privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Identitaire ; passage cours d'eau

Classement : Élément de paysage L. 151-19

Fiche ponctuelle n°105



Localisation :

- 45 chemin de l'Oustalot
- Numéro de parcelle : 0E1412
- Numérotation sur le plan de zonage : 105

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pin (*Pinus*)

Contexte : Quartier semi-résidentiel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Participe de l'espace public

Classement : Élément de paysage L. 151-19

Fiche ponctuelle n°106



Localisation :

- Chemin de l'Oustalot
- Numéro de parcelle : 0E0575
- Numérotation sur le plan de zonage : 106

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)

Contexte : Vignes, prairies

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : /

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°107



Localisation :

- Rue des Pinsons
- Numéro de parcelle : E 1395
- Numérotation sur le plan de zonage : 107

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : marronnier (*Aesculus*)

Contexte : quartier résidentiel ; privé

Raison du repérage : intérêt paysager

Commentaires : beau sujet

Classement : élément de paysage L. 151-19

Fiche ponctuelle n°108



Localisation :

- A l'angle de l'Avenue des Cajus /et de la Rue des Fauvettes
- Numéro de parcelle : 0E1398
- Numérotation sur le plan de zonage : 108

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chêne d'Amérique (*Quercus rubra*)

Contexte : Quartier résidentiel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Beau sujet

Classement : Élément de paysage L. 151-19

Fiche ponctuelle n°109



Localisation :

- 24 Avenue de Cajus
- Numéro de parcelle : 0D0997
- Numérotation sur le plan de zonage : 109

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Cèdre (*Cedrus*)

Contexte : Quartier résidentiel, proximité collège ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Qualité de l'espace public

Classement : Élément de paysage L. 151-19

Fiche ponctuelle n°110



Localisation :

- A l'angle de la Rue des Gémeaux et du Lotissement (résidence) des Pins Francs
- Numéro de parcelle : 0E2434
- Numérotation sur le plan de zonage : 110

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pin (*Pinus*)

Contexte : Quartier résidentiel pavillonnaire ; espace public

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Peu d'arbres

Classement : Élément de paysage L. 151-19

Fiche ponctuelle n°111



Localisation :

- Lotissement Résidence des Pins Francs
- Numéro de parcelle : 0E2423
- Numérotation sur le plan de zonage : 111

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pin (*Pinus*)

Contexte : Quartier résidentiel pavillonnaire ; espace public

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Peu d'arbres

Classement : Élément de paysage L. 151-19

Fiche ponctuelle n°112



Localisation :

- Angle entre rue des Gémeaux et impasse du Poisson (2 impasse du Poisson)
- Numéro de parcelle : 0E1948 ; Domaine public
- Numérotation sur le plan de zonage : 112

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pin (*Pinus*)

Contexte : Quartier résidentiel pavillonnaire ; espace public

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Peu d'arbres

Classement : Élément de paysage L. 151-19

Fiche ponctuelle n°113



Localisation :

- 46 bis Avenue Edmond Foucré
- Numéro de parcelle : 0E0995
- Numérotation sur le plan de zonage : 113

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Marronnier (*Aesculus*)

Contexte : Quartier résidentiel pavillonnaire ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Beau sujet

Classement : Élément de paysage L. 151-19

Fiche ponctuelle n°114



Localisation :

- Avenue Edmond Foucré n° 67
- Numéro de parcelle : 0E1674
- Numérotation sur le plan de zonage : 114

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pin (*Pinus*)

Contexte : Quartier résidentiel pavillonnaire ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysage

Commentaires : Beau sujet

Classement : Élément de paysage L. 151-19

Fiche ponctuelle n°115



Localisation :

- 24 Avenue Edmond Foucré
- Numéro de parcelle : 0E3520
- Numérotation sur le plan de zonage : 115

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Frêne (*Fraxinus*)

Contexte : Quartier résidentiel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Peu d'arbres

Classement : Élément de paysage L. 151-19

Fiche ponctuelle n°116



Localisation :

- Avenue Max Linder
- Numéro de parcelle : E 2379
- Numérotation sur le plan de zonage : 116

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pin (*Pinus*)

Contexte : Quartier résidentiel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Peu d'arbres

Classement : Élément de paysage L. 151-19

Fiche ponctuelle n°117



Localisation :

- Avenue Max Linder n° 56
- Numéro de parcelles : E 3607
- Numérotation sur le plan de zonage : 117

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Cèdre (*Cedrus*)

Contexte : Quartier résidentiel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Peu d'arbres

Classement : Élément de paysage L. 151-19

Fiche ponctuelle n°118



Localisation :

- Rue Max Linder
- Numéro de parcelle : E 2211
- Numérotation sur le plan de zonage : 118

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pin (*Pinus*)

Contexte : Quartier résidentiel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Participe de l'espace public

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°119



Localisation :

- 12 rue Max Linder
- Numéro de parcelle : 0E2651
- Numérotation sur le plan de zonage : 119

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Frêne (*Fraxinus*)

Contexte : Quartier résidentiel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Participe de l'espace public

Classement : Élément de paysage L. 151-19

Fiche ponctuelle n°120



Localisation :

- 20 rue Saint-Aignan
- Numéro de parcelle : E 1284
- Numérotation sur le plan de zonage : 120

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Tilleul (*Tilia*)

Contexte : Quartier pavillonnaire ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Participe de l'espace public

Classement : Élément de paysage L. 151-19

Fiche ponctuelle n°121



Localisation :

- Chemin de Quinsac A5
- Numéro de parcelle : F0579
- Numérotation sur le plan de zonage : 121

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pin parasol

Contexte : Hameau ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Participe de l'espace public, chemin de randonnée des lavoirs

Classement : Élément de paysage L. 151-19

Fiche ponctuelle n°122



Localisation :

- Chemin Ferran
- Numéro de parcelle : F0743
- Numérotation sur le plan de zonage : 122

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : chêne

Contexte : hameau rural ; privé

Raison du repérage : intérêt paysager

Commentaires : participe de l'espace public

Classement : élément de paysage L. 151-19

Fiche ponctuelle n°123



Localisation :

- 35 Chemin de Jean Pan
- Numéro de parcelle : F0547
- Numérotation sur le plan de zonage : 123

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Cèdre

Contexte : Hameau rural ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Participe de l'espace public

Classement : Élément de paysage L. 151-19

Fiche ponctuelle n°124



Localisation :

- 52 Chemin de Jean Pan
- Numéro de parcelle : F1546
- Numérotation sur le plan de zonage : 124

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Un pin

Contexte : Hameau rural ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Participe de l'espace public

Classement : Élément de paysage L. 151-19

Fiche ponctuelle n°125



Localisation :

- Chemin de la Payé
- Numéro de parcelle : 0G0622
- Numérotation sur le plan de zonage : 125

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)

Contexte : Vignes

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Arbre isolé, présence de lierre en abondance

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°126



Localisation :

- Chemin de la Payé
- Numéro de parcelle : 0G0269
- Numérotation sur le plan de zonage : 126

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Chêne pubescent (*Quercus pubescens*)

Contexte : Vignes, hameau

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Présence de cavités et de Grand Capricorne

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°127



Localisation :

- Lieu-dit « Chaubet »
- Numéro de parcelle : 0E0455
- Numérotation sur le plan de zonage : 127

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Frêne (*Fraxinus excelsior*)

Contexte : Vignes

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Sous-strate développée, présence de lierre

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°128



Localisation :

- Chemin de Ruby
- Numéro de parcelle : 0A2111
- Numérotation sur le plan de zonage : 128

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Chêne pédonculé (*Quercus robur*)

Contexte : Périurbain

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Arbre à potentiel, lierre en croissance

Classement : L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°129



Localisation :

- Route des Palues, lieu-dit « Arnaud »
- Numéro de parcelle : 0B0288
- Numérotation sur le plan de zonage : 129

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Noyer (*Juglans regia*)

Contexte : Vignes, prairies

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Sous-strate bien développée, présence de lierre et de cavités

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°130



Localisation :

- Route des Palues, lieu-dit « le Haut des Mottes »
- Numéro de parcelle : 0B1310
- Numérotation sur le plan de zonage : 130

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Frêne (*Fraxinus excelsior*)

Contexte : Hameau

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Arbre d'âge avancé, présence de lierre

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°131



Localisation :

- Route des Palues, lieu-dit « Duprat »
- Numéro de parcelle : 0B1553
- Numérotation sur le plan de zonage : 131

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Chêne pédonculé (*Quercus robur*)

Contexte : Hameau

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Arbre d'âge avancé dans une haie, présence de lierre

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°132



Localisation :

- Route des Palues, lieu-dit « le Haut des Mottes »
- Numéro de parcelle : 0B1559
- Numérotation sur le plan de zonage : 132

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Frêne (*Fraxinus excelsior*)

Contexte : Hameau

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Présence de lierre en abondance

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°133



Localisation :

- Route des Palues, lieu-dit « Duprat »
- Numéro de parcelle : 0B0701
- Numérotation sur le plan de zonage : 133

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Chêne pédonculé (*Quercus robur*)

Contexte : Hameau

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Arbre dans une haie, présence de lierre

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°134



Localisation :

- Route des Palues, lieu-dit « le Pont »
- Numéro de parcelle : 0B0787
- Numérotation sur le plan de zonage : 134

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Chêne pédonculé (*Quercus robur*)

Contexte : Bocage

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Présence de lierre et bois mort

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°135



Localisation :

- Route des Palues, lieu-dit « le Pont »
- Numéro de parcelle : 0B0787
- Numérotation sur le plan de zonage : 135

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Chêne pédonculé (*Quercus robur*)

Contexte : Bocage

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Arbre isolé en partie mort (cortège saproxylique), perchoir à Cigognes blanches (*Ciconia ciconia*)

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°136



Localisation :

- Route des Palues, lieu-dit « le Pont »
- Numéro de parcelle : 0B0999
- Numérotation sur le plan de zonage : 136

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Chêne pédonculé (*Quercus robur*)

Contexte : Bocage

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Présence de lierre

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°137



Localisation :

- Route des Palues, lieu-dit « le Pont »
- Numéro de parcelle : 0B0999
- Numérotation sur le plan de zonage : 137

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Chêne pédonculé (*Quercus robur*)

Contexte : Bocage

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Présence de lierre

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°138



Localisation :

- Route des Palues, lieu-dit « le Pont »
- Numéro de parcelle : 0B1002
- Numérotation sur le plan de zonage : 138

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Chêne pédonculé (*Quercus robur*)

Contexte : Bocage

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Présence de lierre

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°139



Localisation :

- Rue du Livey
- Numéro de parcelle : 0C0401
- Numérotation sur le plan de zonage : 139

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Frêne (*Fraxinus excelsior*)

Contexte : Bocage

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Présence de cavités

Classement : L.151-23 CU

Fiche ponctuelle n°140



Localisation :

- Chemin des Cavernes / Chemin du Rivet
- Numéro de parcelle : 0C0059
- Numérotation sur le plan de zonage : 140

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pin (Pinus)

Contexte : Quartier résidentiel ; entrée de Cavernes ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Point de repère

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°141





Localisation :

- Place de l'église
- Numéro de parcelle : place de l'église face à la parcelle 0C0643
- Numérotation sur le plan de zonage : 141

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Platanes (Platanus) et marronnier (Aesculus

Contexte : Place publique, stationnements

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Sous pression

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°142



Localisation :

- Chemin de Péligon – École Maternelle l'Ile Bleue
- Numéro de parcelle : 0D1156
- Numérotation sur le plan de zonage : 142

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Eucalyptus

Contexte : Quartier résidentiel et équipements ; espace public

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Arbre d'envergure ; essence peu rencontrée

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche ponctuelle n°143



Localisation :

- 8 Chemin des Templiers
- Numéro de parcelle : 0A2835
- Numérotation sur le plan de zonage : 143

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Cèdre bleu (*Cedrus atlantica*)

Contexte : Quartier pavillonnaire et secteur d'activités un peu en marge des secteurs urbanisés

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Silhouette d'intérêt et agrémente une zone avec des activités

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

FICHES LINEAIRES

Fiche linéaire n°1



Localisation :

- Lisière du Parc de la Coupole
- Numéro de parcelle : 0E1818
- Numérotation sur le plan de zonage : 1

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Marronniers (Aesculus)

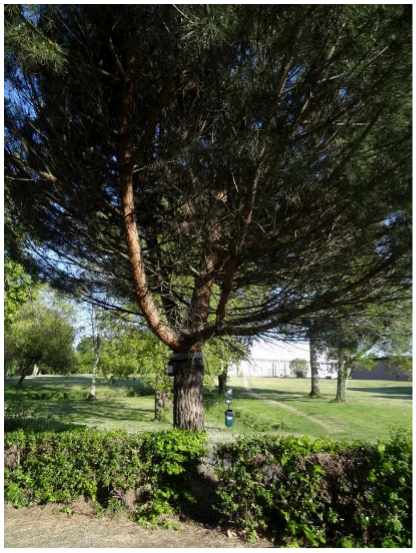
Contexte : Centre bourg, espace public

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Ensemble remarquable central

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°2







Localisation :

- Lisière du Parc de la Coupole
- Numéro de parcelle : 0D0256
- Numérotation sur le plan de zonage : 2

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pin (Pinus) - Alignement de trois pins en lisière du parc de la Coupole

Contexte : Centre bourg, bordure de voie, espace public

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Arbre accompagnant la voie en lisière du Parc de la Coupole

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°3



Localisation :

- Chemin de Nice
- Numéro de parcelle : 0D238
- Numérotation sur le plan de zonage : 3

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chêne (*Quercus*)

Contexte : Angle de rues, équipements d'envergure à proximité ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Participe à la qualité de l'espace public ; sous pression

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°4



Localisation :

- Avenue de la République – École Hector Ducamp
- Numéro de parcelle : 0C2212
- Numérotation sur le plan de zonage : 4

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Trois Tilleuls (*Tilia*)

Contexte : Centre bourg, école en face de la mairie

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Marqueur paysager de l'école, espace de rencontre

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°5



Localisation :

- Rue de Comet
- Numéro de parcelle : 0C624
- Numérotation sur le plan de zonage : 5

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Marronniers (*Aesculus*)

Contexte : Centre bourg, lisière de la Place de l'église

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Proximité de la Place de l'église et ensemble paysager avec le bâti ; lierre

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°6



Localisation :

- Route départementale 242
- Numéro de parcelle : 0A1710
- Numérotation sur le plan de zonage : 6

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Peupliers (*Populus*)

Contexte : RD, axe majeur, séquence de la zone d'activités, privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Nature ordinaire dans la zone d'activités, perception depuis l'axe majeur ; rappel d'une identité communale liée à l'eau ; arbres au premier plan

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°7



Localisation :

- Route départementale 242
- Numéro de parcelle : 0C1756
- Numérotation sur le plan de zonage : 7

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Cinq Peupliers (*Populus*)

Contexte : Avenue de la république dans le bourg, bord de ruisseau ; espace privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Perception depuis la route ; vallon

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°8



Localisation :

- Route départementale 242
- Numéro de parcelle : 0D1358
- Numérotation sur le plan de zonage : 8

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chênes (*Quercus*)

Contexte : Avenue de la république, entrée de ville ; côté Domofrance

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Perception depuis la route

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°9



Localisation :

- Route départementale 115
- Numéro de parcelle : 0E1737
- Numérotation sur le plan de zonage : 9

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Peupliers (*Populus*)

Contexte : Axe majeur de déplacement ; espace public

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Perception depuis la route ; peu d'arbres dans secteur résidentiel

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°10






Localisation :

- Chemin de Couvertaire
- Numéro de parcelle : 0G1409 ; 0G1421 ; 0G1506
- Numérotation sur le plan de zonage : 10

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Chêne pédonculé (*Quercus robur*) et une haie bocagère formé d'essences variées

Contexte : Limite entre la zone industrielle et un quartier résidentiel

Raison du repérage : Intérêt écologique et paysager (LH)

Commentaires : Fort potentiel – présence de lierre – nombreux hangars présents sur le site – Participe à l'espace public - Nombreuses constructions récentes avec peu de maillage végétal

Classement : L. 151-19

Fiche linéaire n°11



Localisation :

- Chemin de Couvertaire / Avenue de l'Escart
- Numéro de parcelle : 0G1575
- Numérotation sur le plan de zonage : 11

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Trois pins (*Pinus pinea*)

Contexte : Zone d'activités

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Repère dans le paysage ; belle composition avec la prairie

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°12



Localisation :

- Lieu-dit « l'Escart »
- Numéro de parcelle : 0G0221
- Numérotation sur le plan de zonage : 12

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Alignement de Chênes pubescents (*Quercus pubescens*), de Chênes pédonculés (*Quercus robur*) et d'Aubépine (*Crataegus monogyna*)

Contexte : Vignes

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Présence de lierre et de cavités

Classement : L.151-23 CU

Fiche linéaire n°13





Localisation :

- Avenue du Port - Port de Cavernes
- Numéro de parcelle : 0A0945
- Numérotation sur le plan de zonage : 13

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Marronnier (*Aesculus*)

Contexte : « Village » de Cavernes ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Jardin privé

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°14





Localisation :

- Avenue du Port - Port de Cavernes
- Numéro de parcelle : 0A0947
- Numérotation sur le plan de zonage : 14

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Frêne (Fraxinus)

Contexte : « Village » de Cavernes ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Jardin privé

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°15



Localisation :

- Port de Cavernes ; avenue du Port
- Numéro de parcelle : espace publique
- Numérotation sur le plan de zonage : 15

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pin (*Pinus*)

Contexte : « Village » de Cavernes ; allée et contre allée

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Espace structurant ; classement y compris des jeunes sujets

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°16



Localisation :

- Chemin des Cavernes
- Numéro de parcelle : 0C1787/1786
- Numérotation sur le plan de zonage : 16

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chênes pédonculé (*Quercus robur*)

Contexte : Quartier résidentiel ; périurbain

Raison du repérage : Intérêt paysager et écologique

Commentaires : Sur le trottoir, en limite de propriété

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°17



Localisation :

- Chemin des Cavernes / entrée chemin privé
- Numéro de parcelle : 0C1419
- Numérotation sur le plan de zonage : 17

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pin (*Pinus*) et Saule (*Salix*)

Contexte : Quartier résidentiel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Entrée avec ponctuation d'arbres

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°18



Localisation :

- Chemin Jean Seurin
- Numéro de parcelle : 0C590
- Numérotation sur le plan de zonage : 18

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Acacias (*Robina pseudoacacia*)

Contexte : Interface ville / nature ; bord de voie ; palus

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Motif paysager à l'interface de la ville et de l'espace agricole et naturel

Classement : L. 151-23

Fiche linéaire n°19



Localisation :

- Chemin Jean Seurin
- Numéro de parcelle : 0C0361
- Numérotation sur le plan de zonage : 19

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Deux Chênes pédonculés (*Quercus robur*)

Contexte : Bocage

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Arbres d'âge avancé, présence de lierre

Classement : L.151-23 CU

Fiche linéaire n°20



Localisation :

- Chemin Jean Seurin ; station épuration
- Numéro de parcelle : 0C361
- Numérotation sur le plan de zonage : 20

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Deux chênes pédonculés (*Quercus robur*)

Contexte : Espace agricole et naturel / Bocage

Raison du repérage : Intérêt paysager et écologique

Commentaires : Silhouettes d'intérêt et proximité de la station d'épuration, arbres d'âge avancé, un individu tricéphale

Classement : L.151-23 CU

Fiche linéaire n°21



Localisation :

- Chemin de Lescaussade
- Numéro de parcelle : 0C1672
- Numérotation sur le plan de zonage : 21

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Deux **c**hênes pédonculés (*Quercus robur*)

Contexte : Quartier résidentiel

Raison du repérage : Intérêt paysager et écologique

Commentaires : Beaux sujets arborés dans quartier pavillonnaire ; présence de lierre et cavité

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°22



Localisation :

- Chemin de Lescaussade
- Numéro de parcelle : 0C1475, sur le domaine public
- Numérotation sur le plan de zonage : 22

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Trois chênes pédonculés (*Quercus robur*)

Contexte : Quartier résidentiel

Raison du repérage : Intérêt paysager ; écologique

Commentaires : Beaux sujets arborés dans quartier pavillonnaire ; présence de lierre et de cavités

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°23



Localisation :

- Chemin de Nice
- Numéro de parcelle : 0D1618
- Numérotation sur le plan de zonage : 23

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chêne (Quercus) et Arbre de Judée (Cercis)

Contexte : Quartier résidentiel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Participe à la qualité de l'espace public

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°24



Localisation :

- Rue du stade
- Numéro de parcelle : 0E882 / 883
- Numérotation sur le plan de zonage : 24

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chênes (Quercus)

Contexte : Équipement, espace public

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Qualité de l'espace public

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°25



Localisation :

- Rue du stade
- Numéro de parcelle : 0D246
- Numérotation sur le plan de zonage : 25

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Platanes (Platanus)

Contexte : Équipement, espace public

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Qualité de l'espace public

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°26



Localisation :

- Rue du stade
- Numéro de parcelle : 0E1787
- Numérotation sur le plan de zonage : 26

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Cèdre (Cedrus) et Sapin (Abies)

Contexte : Quartier résidentiel

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Participe à la qualité de l'espace public

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°27



Localisation :

- Rue du stade
- Numéro de parcelle : 0D1156
- Numérotation sur le plan de zonage : 27

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Platanes (Platanus)

Contexte : Équipement ; espace public

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Qualité de l'espace public

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°28



Localisation :

- Chemin du Commandeur
- Numéro de parcelle : Face à la parcelle 0A2009, sur l'espace publique
- Numérotation sur le plan de zonage : 28

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chênes pédonculés (*Quercus robur*) et un Frêne (*Fraxinus excelsior)*

Contexte : Quartier pavillonnaire un peu en marge des secteurs urbanisés

Raison du repérage : Intérêt paysager - écologique

Commentaires : Silhouette remarquable ; repère ; arbre d'âge avancé

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°29



Localisation :

- Chemin de la Landotte
- Numéro de parcelle : 0A0255
- Numérotation sur le plan de zonage : 29

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Alignement de Chênes pédonculés (*Quercus robur*), de Frênes (*Fraxinus excelsior*), de Charme (*Carpinus betulus*), d'Aubépine (*Crataegus monogyna*) et d'Aulnes (*Alnus glutinosa*)

Contexte : Périurbain, parc

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Frêne têtard, sous-strate développée, présence de lierre

Classement : L.151-23 CU

Fiche linéaire n°30



Localisation :

- Chemin de La Landotte
- Numéro de parcelle : face à la parcelle 0A1418 sur le domaine public
- Numérotation sur le plan de zonage : 30

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Deux Chênes (Quercus)

Contexte : Anciennes gravières à proximité

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Qualité en bord de voie

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°31



Localisation :

- Chemin de la Cavernière / Chemin de la Rafette
- Numéro de parcelle : 0A2626
- Numérotation sur le plan de zonage : 31

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pins (*Pinus*)

Contexte : Interface zone d'activités et quartier Le Gary

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Arbres repères

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°32



Localisation :

- Chemin de la Cavernière
- Numéro de parcelle : 0A715 / 0C290
- Numérotation sur le plan de zonage : 32

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chênes (Quercus), Lauriers (Laurus nobilis) etc.

Contexte : Proximité de la RD 242

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Bocage ; chemin pittoresque

Classement : L. 151-23

Fiche linéaire n°33



Localisation :

- Rue Lamartine, Camarsac
- Numéro de parcelle : 0C2338
- Numérotation sur le plan de zonage : 33

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chênes (Quercus)

Contexte : Quartier pavillonnaire ; proximité cours d'eau et bâtiments anciens ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Arbres repères ; ensemble avec ruisseau

Classement : L. 151-23

Fiche linéaire n°34



Localisation :

- Chemin du Gary
- Numéro de parcelle : 0C2245 ; 0C2260 ; 0C2256 (domaine communal ???)
- Numérotation sur le plan de zonage : 34

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chênes (Quercus) et Frêne (Fraxinus)

Contexte : Quartier résidentiel, axe fréquenté ; espace public

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Qualité de l'espace public

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°35



Localisation :

- Chemin du Gary
- Numéro de parcelle : 0C2857. 0C2858
- Numérotation sur le plan de zonage : 35

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Chênes pédonculés (*Quercus robur*), Frênes (*Fraxinus excelsior*), peuplier (*Populus nigra ?*)

Contexte : Périurbain

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Ripisylve relictuelle, présence de lierre

Classement : L.151-23 CU

Fiche linéaire n°36



Localisation :

- Rue des Colombes
- Numéro de parcelle : 0C2506
- Numérotation sur le plan de zonage : 36

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chênes pédonculé (*Quercus robur*)

Contexte : Lotissement périurbain ; espace public

Raison du repérage : Intérêt paysager et écologique

Commentaires : Présence de lierre et de Grand Capricorne

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°37



Localisation :

- Rue Jean Paul Sartre
- Numéro de parcelle : 0C3106
- Numérotation sur le plan de zonage : 37

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Micocouliers (*Celtis*)

Contexte : Quartier résidentiel, interface avec zone naturelle et agricole

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Proximité nouvelles constructions

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°38



Localisation :

- Chemin des Bryons
- Numéro de parcelle : 0C2291 ; 0C2789
- Numérotation sur le plan de zonage : 38

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Tilleuls (*Tilia*)

Contexte : Quartier résidentiel, bordure de voie ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Participe à la qualité de l'espace public

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°39



Localisation :

- Rue des Acacias
- Numéro de parcelle : 0C975
- Numérotation sur le plan de zonage : 39

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Platanes (*Platanus*)

Contexte : Cœur de bourg, abords du cimetière ; espace public

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Accompagnement de l'entrée du cimetière ; espace très minéral

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°40



Localisation :

- Avenue Henri Bertrand
- Numéro de parcelle : Domaine public : Avenue Henri Bertrand
- Numérotation sur le plan de zonage : 40

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Alignement de platanes d'Espagne (*Platanus x hispanica*)

Contexte : Avenue reliant la gare au centre-ville ; espace public

Raison du repérage : Intérêt paysager - écologique

Commentaires : Marque l'accès à la gare – Présence de cavités et de lierre.

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°41



Localisation :

- Hameau de Peyregrave
- Numéro de parcelle : 0E1908
- Numérotation sur le plan de zonage : 41

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Tilleuls (*Tilia*)

Contexte : Quartier résidentiel pavillonnaire ; espace public

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Peu d'arbres

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°42





Localisation :

- Chemin de Terrefort ; Lieu-dit « Chelivette »
- Numéro de parcelle : 0G0549 ; 0G0552 ; 0G0553 ; 0G0554 ; 0G0556
- Numérotation sur le plan de zonage : 42

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Alignement de Chênes pubescents (*Quercus pubescens*), d'Érables champêtres (*Acer campestre*), d'Aubépine (*Crataegus monogyna*), de Platanes (*Platanus*)

Contexte : En bordure de vignes

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Sous-strate bien développée, présence de cavités et de lierre

Classement : L.151-23 CU

Fiche linéaire n°43



Localisation :

- Chemin de Terrefort – Lieu-dit « Le Bayle-Sud »
- Numéro de parcelle : 0F56 ; 0F57
- Numérotation sur le plan de zonage : 43

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Cèdre(s) (*Cedrus*)

Contexte : Proximité de l'entrée du domaine de Terrefort ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Silhouettes repères sur le chemin

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°44



Localisation :

- Chemin de Bernès
- Numéro de parcelle : 0F63 ; 0F750 ; 0F83
- Numérotation sur le plan de zonage : 44

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Frênes (*Fraxinus*)

Contexte : Bordure de voie

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Motif paysager ; rappel hydrographie

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°45



Localisation :

- Chemin du Basque
- Numéro de parcelle : 0D0300, 0D0301
- Numérotation sur le plan de zonage : 45

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Alignement de Chênes pédonculés (*Quercus robur*), de Frênes (*Fraxinus excelsior*) et de Trembles (*Populus tremula*)

Contexte : Bocage, vignes

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Sous-strate bien développée, haie entre prairie et vignes

Classement : L.151-23 CU

Fiche linéaire n°46



Localisation :

- Chemin de Reignac
- Numéro de parcelle : 0D140 ; 0D160 ; 0D161
- Numérotation sur le plan de zonage : 46

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Pins (*Pinus*) et Chênes pédonculé (*Quercus robur*)

Contexte : Limite de quartier résidentiel, domaine ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager et écologique

Commentaires : Identitaire, marquage de l'entrée, chêne têtard, présence de Grand Capricorne

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°47



Localisation :

- Rue du Truch
- Numéro de parcelle : En bordure des parcelle 0D690 et 0D996, Domaine public
- Numérotation sur le plan de zonage : 47

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Platanes (*Platanus*) et Mûriers platanes (*Morus bombycis*)

Contexte : Hameau ; espace public

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Qualité de l'espace public ; tailles trop sévères relevées

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°48



Localisation :

- Chemin de la Liberté
- Numéro de parcelle : 0D995
- Numérotation sur le plan de zonage : 48

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chênes verts (*Quercus ilex*)

Contexte : Hameau ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Participe de l'espace public

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°49



Localisation :

- Rue du Truch
- Numéro de parcelle : 0D1646 ; 0D1819 ; 0D1820 ; 0D1821 ; 0D1919 ; 0D1935
- Numérotation sur le plan de zonage : 49

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Platanes (*Platanus*) et Mûriers platanes (*Morus Bombycis*)

Contexte : Hameau ; espace public

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Qualité de l'espace public ; taille trop sévère relevée

Classement : Élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°50



Localisation :

- Chemin du Roy
- Numéro de parcelle : 0E2614
- Numérotation sur le plan de zonage : 50

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Deux Chênes pubescents (*Quercus pubescens*)

Contexte : Vignes, périurbain

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Sous-strate bien développée, présence de lierre

Classement : L.151-23 CU

Fiche linéaire n°51



Localisation :

- Chemin du Roy
- Numéro de parcelle : 0E1575
- Numérotation sur le plan de zonage : 51

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Alignement de Chênes pubescents (*Quercus pubescens*) et d'Érables champêtres (*Acer campestre*)

Contexte : Vignes, périurbain

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Sous-strate bien développée, présence de lierre et cavités, deux Chênes pubescents remarquables aux extrémités

Classement : L.151-23 CU

Fiche linéaire n°52



Localisation :

- Croisement du Chemin du Roy et du Chemin de l'Esventat
- Numéro de parcelle : 0G1701
- Numérotation sur le plan de zonage : 52

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Deux Chênes pubescents (*Quercus pubescens*)

Contexte : Vignes, prairies

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Rose sauvage (*Rosa sp.*) autour des troncs, présence de cavités

Classement : L.151-23 CU

Fiche linéaire n°53



Localisation :

- Chemin de Sarail
- Numéro de parcelle : 0F1487
- Numérotation sur le plan de zonage : 53

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chênes (*Quercus*)

Contexte : Hameau ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Beau sujet

Classement : Élément de paysage L. 151-19

Fiche linéaire n°54





Localisation :

- Croisement chemin de l'Estrille / chemin de l'Oustalot
- Numéro de parcelle : 0E0575
- Numérotation sur le plan de zonage : 54

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Alignement de Chênes pubescents (*Quercus pubescens*), de Chênes pédonculés (*Quercus robur*) et d'Érables champêtres (*Acer campestre*)

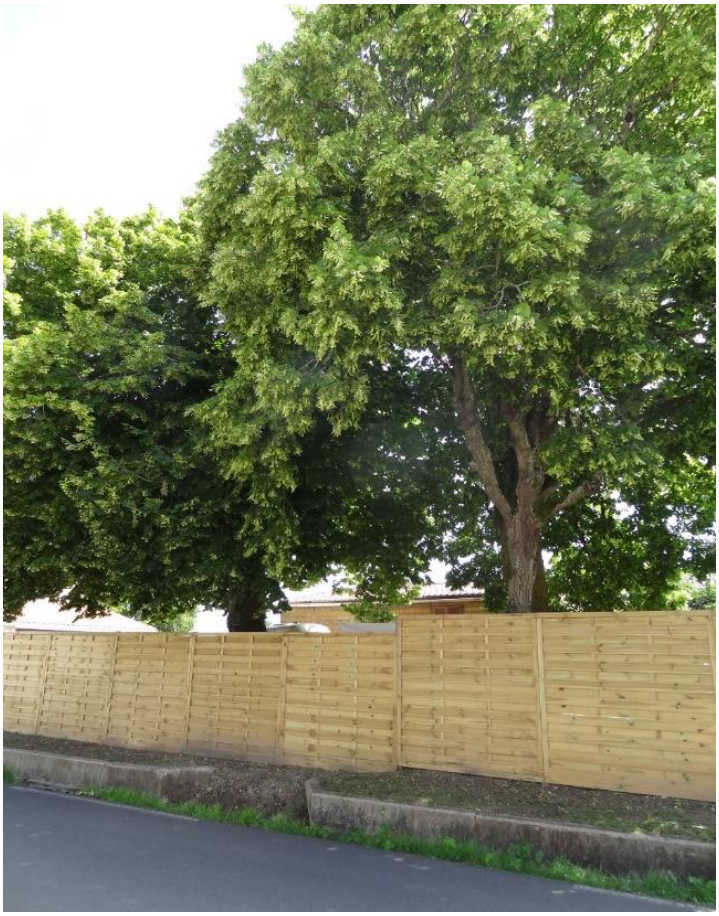
Contexte : Espace naturel et viticole ; périurbain

Raison du repérage : intérêt paysager et écologique ?

Commentaires : identitaire ; présence de lierre et de cavités

Classement : L. 151-23

Fiche linéaire n°55



Localisation :

- 30 Chemin de l'Estrille
- Numéro de parcelle : 0F1270
- Numérotation sur le plan de zonage : 55

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Tilleuls (*Tilia*)

Contexte : Espace naturel et agricole

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Identitaire

Classement : Élément de paysage L. 151-19

Fiche linéaire n°56



Localisation :

- 79 Chemin de Mage – Domaine de Clauset
- Numéro de parcelle : 0E1114
- Numérotation sur le plan de zonage : 56

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chêne pubescent (*Quercus pubescens*) et arbres de parc

Contexte : Hameau ; vigne ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager et écologique ?

Commentaires : Identitaire ; présence de beaucoup de lierre

Classement : Élément de paysage L. 151-19

Fiche linéaire n°57



Localisation :

- Rue du Moulin rouge
- Numéro de parcelle : 0D1416
- Numérotation sur le plan de zonage : 57

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Peupliers (*Populus*)

Contexte : Quartier résidentiel ; espace public

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Qualité de l'espace public

Classement : Élément de paysage L. 151-19

Fiche linéaire n°58



Localisation :

- Rue du Moulin rouge
- Numéro de parcelle : 0E0668
- Numérotation sur le plan de zonage : 58

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Alignement de Chênes pédonculés (*Quercus robur*), de Charmes (*Carpinus betulus*) et d'Aubépines (*Crataegus monogyna*)

Contexte : Quartier résidentiel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager et écologique

Commentaires : qualité de l'espace public ; Sous-strate développée, présence de lierre et cavités

Classement : élément de paysage L. 151-19

Fiche linéaire n°59



Localisation :

- 16 Avenue de Cajus
- Numéro de parcelles : 0D0174
- Numérotation sur le plan de zonage : 59

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Cèdres (*Cedrus*)

Contexte : quartier résidentiel, proximité collège ; privé

Raison du repérage : intérêt paysager

Commentaires : qualité de l'espace public

Classement : élément de paysage L. 151-19

Fiche linéaire n°60



Localisation :

- Avenue Edmond Foucré
- Numéro de parcelle : 0E1766 ; 0E1767 ; 0E0265
- Numérotation sur le plan de zonage : 60

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chênes (*Quercus*) et autres feuillus

Contexte : Quartier résidentiel pavillonnaire, espace agricole et naturel ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Identitaire

Classement : Élément de paysage L. 151-19

Fiche linéaire n°61



Localisation :

- Rue Saint-Aignan
- Numéro de parcelle : 0E2396
- Numérotation sur le plan de zonage : 61

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Alignement de chênes pédonculés (*Quercus robur*), charmes (*Carpinus betulus*).

Contexte : Quartier résidentiel ; public

Raison du repérage : Intérêt paysager et écologique ?

Commentaires : Identitaire ; Sous-strate bien développée, à l'interface entre route et prairie, présence de lierre

Classement : Élément de paysage L. 151-19

Fiche linéaire n°62



Localisation :

- Rue Saint-Aignan
- Numéro de parcelle : 0E3308
- Numérotation sur le plan de zonage : 62

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Deux Chênes pédonculés (*Quercus robur*)

Contexte : Périurbain

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Présence de cavités et de Grand Capricorne

Classement : L.151-23 CU

Fiche linéaire n°63









Localisation :

- Chemin de Sarail
- Numéro de parcelle : 0F361
- Numérotation sur le plan de zonage : 63

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : allée de chênes, pins

Contexte : hameau ; privé

Raison du repérage : intérêt paysager

Commentaires : participe de l'espace public, chemin de randonnée des lavoirs

Classement : élément de paysage L. 151-19

Fiche linéaire n°64



Localisation :

- Chemin de Sarail (A7)
- Numéro de parcelle : F0357 ; F0356 ;
- Numérotation sur le plan de zonage : 64

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : allée de chênes

Contexte : hameau ; privé

Raison du repérage : intérêt paysager

Commentaires : participe de l'espace public, chemin de randonnée des lavoirs

Classement : élément de paysage L.151-19 CU

Fiche linéaire n°65



Localisation :

- 13 chemin de Sarail (A9)
- Numéro de parcelle : F 1469
- Numérotation sur le plan de zonage : 65

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : allée de peupliers

Contexte : hameau ; privé

Raison du repérage : intérêt paysager

Commentaires : participe de l'espace public, chemin de randonnée des lavoirs

Classement : élément de paysage L. 151-19

Fiche linéaire n°66



Localisation :

- Croisement du chemin de Ferran et du chemin de Quinsac
- Numéro de parcelle : F0820
- Numérotation sur le plan de zonage : 66

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chênes

Contexte : Hameau ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Participe de l'espace public, chemin de randonnée des lavoirs

Classement : Élément de paysage L. 151-19

Fiche linéaire n°67



Localisation :

- Chemin de Ferran
- Numéro de parcelle : F0547
- Numérotation sur le plan de zonage : 67

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Chênes

Contexte : Hameau rural ; privé

Raison du repérage : Intérêt paysager

Commentaires : Participe de l'espace public

Classement : Élément de paysage L. 151-19

Fiche linéaire n°68



Localisation :

- Chemin de Bernes
- Numéro de parcelle : 0F1257 ; 0F0095
- Numérotation sur le plan de zonage : 68

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Deux Chênes pubescents (*Quercus pubescens*)

Contexte : Vignes

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Présence de lierre en abondance et cavités

Classement : L.151-23 CU

Fiche linéaire n°69



Localisation :

- Chemin du Caderot
- Numéro de parcelle : 0B1168
- Numérotation sur le plan de zonage : 69

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Alignement de Chênes pédonculés (*Quercus robur*), de Frênes (*Fraxinus excelsior*), d'Aubépine (*Crataegus monogyna*) et de Prunellier (*Prunus spinosa*)

Contexte : Bocage

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Sous-strate bien développée, présence de lierre

Classement : L.151-23 CU

Fiche linéaire n°70



Localisation :

- Route des Palues, lieu-dit « les Gréseaux »
- Numéro de parcelle : 0B0488
- Numérotation sur le plan de zonage : 70

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Alignement de Chênes pédonculés (*Quercus robur*), de Frênes (*Fraxinus excelsior*) et d'Aubépine (*Crataegus monogyna*)

Contexte : Hameau

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Sous-strate développée, présence de lierre

Classement : L.151-23 CU

Fiche linéaire n°71



Localisation :

- Route des Palues, lieu-dit « les Gréseaux »
- Numéro de parcelle : 0B1113
- Numérotation sur le plan de zonage : 71

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Alignement de Frênes (*Fraxinus excelsior*)

Contexte : Hameau

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Deux arbres têtards, présence de lierre en abondance

Classement : L.151-23 CU

Fiche linéaire n°72



Localisation :

- Route des Palues, lieu-dit « les Mottes »
- Numéro de parcelle : 0B1642, 0B1638
- Numérotation sur le plan de zonage : 72

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Alignement de Chênes pédonculés (*Quercus robur*)

Contexte : Hameau

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : /

Classement : L.151-23 CU

Fiche linéaire n°73



Localisation :

- Route des Palues, lieu-dit « le Gabarrot »
- Numéro de parcelle : 0B1023, 0B1024
- Numérotation sur le plan de zonage : 73

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Deux alignements de Chênes pédonculés (*Quercus robur*) et de Frênes (*Fraxinus excelsior*)

Contexte : Bocage

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Alignement de part et d'autre de la route, arbres d'âge avancé, présence de lierre et de cavités

Classement : L.151-23 CU

Fiche linéaire n°74



Localisation :

- Route des Palues, lieu-dit « le Pont »
- Numéro de parcelle : 0B1000 ; 0B0999, 0B1006, 0B1019
- Numérotation sur le plan de zonage : 74

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Deux alignements de Frênes (*Fraxinus excelsior*) et quelques Chênes pédonculés (*Quercus robur*)

Contexte : Bocage

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Frênes d'âge avancé, présence de lierre et de cavités

Classement : L.151-23 CU

Fiche linéaire n°75



Localisation :

- La Parqueyre
- Numéro de parcelle : 0B0488, 0B0633, 0B0634
- Numérotation sur le plan de zonage : 75

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbre : Alignement de Frênes (*Fraxinus excelsior*), de Noisetiers (*Coryllus avellana*) et de Chênes pédonculés (*Quercus robur*)

Contexte : Hameau

Raison du repérage : Intérêt écologique

Commentaires : Alignement dégradé par la présence de Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia)*, sous-strate bien développée

Classement : L.151-23 CU

Fiche linéaire n°76





Localisation :

- Route Départementale 242 (Route d'Ambarès) – lieu-dit « Maubourguet »
- Numéro de parcelle : 0E2850 – 0E2852
- Numérotation sur le plan de zonage : 76

Nom de l'arbre ou du groupe d'arbres : Bosquet de chênes pédonculés (*Quercus robur*)

Contexte : RD, axe majeur, séquence en entrée de ville, privé ; Périurbain, proche d'une ripisylve

Raison du repérage : Intérêt paysager - écologique

Commentaires : Beaux sujets ; perception depuis l'axe majeur

Classement : L.151-23 CU