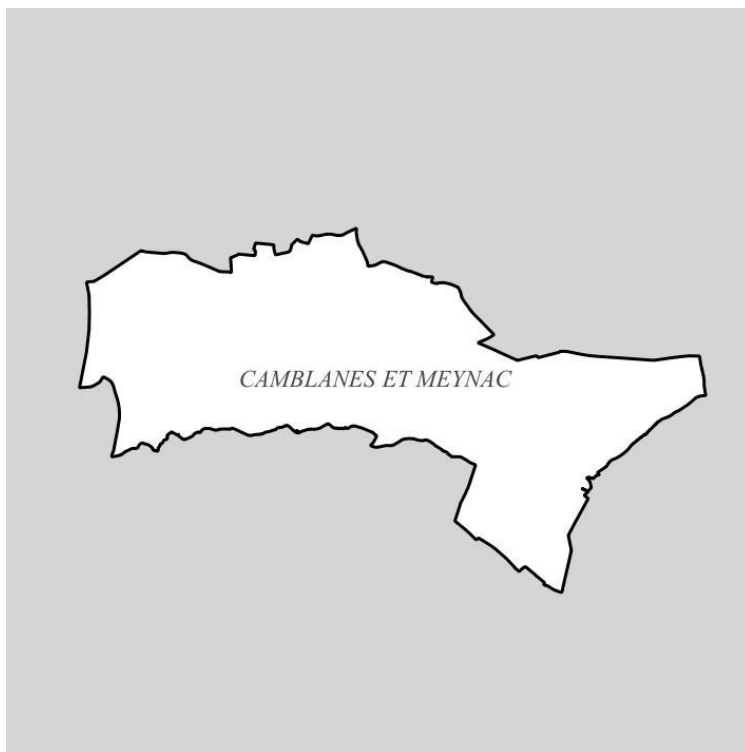


PLAN LOCAL D'URBANISME



5- RÈGLEMENT D'URBANISME

<u>Affaire :</u> 21-53e	<u>Phase :</u> APPROBATION	
PROJET DE PLU ARRETE par délibération du Conseil Municipal LE : 07 Juillet 2025	PROJET DE PLU soumis à ENQUETE PUBLIQUE du 03/11/2025 au 03/12/2025	PLU APPROUVE par délibération du Conseil Municipal LE : 02 Février 2026

SOMMAIRE

1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	5
2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES.....	15
CHAPITRE 1 UC : ZONE URBAINE DE CENTRALITE	17
CHAPITRE 2 UH : ZONES URBAINES DE HAMEAUX	37
CHAPITRE 3 US : ZONE URBAINE SPECIALISEE	55
CHAPITRE 4 AU : ZONE A URBANISER	69
CHAPITRE 5 A : ZONE AGRICOLE	87
CHAPITRE 6 N : ZONE NATURELLE	105
3 - ANNEXES.....	123

1 - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de CAMBLANES-ET-MEYNAC située dans le Département de la Gironde.

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

2.1 REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

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

2.2 PAR AILLEURS, SONT ET DEMEURENT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

- ✓ Les périmètres visés aux articles R.151-52 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols.
- ✓ L'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme, sur les fondements desquels peut être opposé un sursis à statuer.
- ✓ Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques, et notamment :
 - les Servitudes d'Utilité Publique définies en annexe,
 - le Code de l'Habitation et de la Construction,
 - les droits des tiers en application du Code Civil,
 - la protection des zones boisées en application du Code Forestier,
 - les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).
- ✓ Les règles d'urbanisme des lotissements approuvés.

3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

❖ LES ZONES URBAINES « U »

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

Les zones urbaines comprennent :

- ✓ la **Zone UC** correspondant à la zone urbaine de centralité et qui intègre :
 - un **secteur UCca** correspondant à la centralité urbaine à conforter du bourg ancien à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services.
 - un **secteur UCp** correspondant aux secteurs d'habitat à dominante pavillonnaire.
- ✓ les **Zones UH**, zones urbaines de hameaux à caractère principal d'habitat pavillonnaire correspondant aux quartiers qui ne sont pas en continuité avec la centralité urbaine du bourg.
- ✓ Les **Zones US**, correspondant aux zones urbaines spécialisées et qui intègre :
 - un **secteur USae** correspondant aux activités économiques,
 - un **secteur USec** destiné aux équipements collectifs

❖ LES ZONES A URBANISER « AU »

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou, le cas échéant, le règlement.

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

❖ LES ZONES AGRICOLES « A »

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

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

❖ LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES « N »

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

Les zones naturelles et forestières comprennent :

- un **secteur Nh** correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée à caractère principal d'habitat situés en zone naturelle,
- un **secteur Nht** correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée à caractère principal d'hébergement touristique situés en zone naturelle,
- un **secteur Np** correspondant aux espaces naturels majeurs à protéger, Zone Natura 2000 du site n° FR 7200700 « la Garonne » et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLU,
- un **secteur Nsl** destiné aux activités de sport et de loisirs

Le document graphique fait en outre apparaître :

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

4 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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

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

Leurs définitions sont communes à l'ensemble des zones.

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

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

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

Des règles différenciées pourront être établies entre ces 5 destinations ainsi que selon les 22 sous-destinations limitatives suivantes, (*source : Fiche technique 6 : Réforme des destinations de constructions Décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015*) :

Exploitation agricole et forestière :

- Exploitation agricole
- Exploitation forestière

Habitation :

- Logement
- Hébergement

Commerce et activités de service :

- Artisanat et commerce de détail
- Restauration
- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Cinéma

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

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

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

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

Le contrôle des changements de destination prévu par l'article R.421-17 s'effectue sur la base des 5 destinations et de ces 22 sous-destinations.

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

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

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

DEFINITIONS DES DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS :

❖ CONSTRUCTION À DESTINATION D'EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

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

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

Cette destination comprend :

- **Pour les exploitations agricoles** : les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'activité agricole telle que définie au Livre III, chapitre 1er du Code rural et de la pêche qui :
 - permettent notamment la culture (châssis, serres...) et/ou l'élevage des animaux, le stockage des productions et des récoltes, l'accueil des salariés agricoles et le rangement du matériel, la transformation des produits de l'exploitation et, le cas échéant, leur commercialisation sur le site de l'exploitation.
 - comprennent également les centres équestres, haras, etc., dès lors qu'ils sont sans lien avec des activités de spectacle.
 - prennent en compte la production et, le cas échéant, la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation. Toutefois, cette production doit être issue pour au moins 50 % de matières provenant de cette ou de ces exploitations.

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

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

❖ CONSTRUCTION À DESTINATION D'HABITATION

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

- **de logement**
- **d'hébergement**

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

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

Les seules différenciations réglementaires que peut faire un PLU entre des typologies de logements relèvent des dispositions législatives spécifiques notamment en matière de logements locatifs sociaux en application des articles L. 151-15 (programme de logements comportant une part de LLS sans droit de délaissement) ou du 1° de l'article L. 151-41 (programme de logements comportant une part de LLS avec droit de délaissement).

Cette sous-destination recouvre également :

- les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
 - les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
 - les meublés de tourisme des lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrête, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
- La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences services pour les seniors, des résidences hôtelières à vocation sociale ...

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

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

En application de l'article 141 de la loi Egalité et citoyenneté adoptée en lecture définitive par l'Assemblée nationale le 22 décembre 2016, les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois hébergement et hébergement hôtelier et touristique. Cette double sous-destination introduite par amendement vise à faciliter la transformation de construction existante en RHVS même si le plan local d'urbanisme a interdit l'une ou l'autre de ces destinations ou le passage de l'une à l'autre de ces sous-destinations. Cette disposition sera codifiée au premier alinéa de l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation.

❖ CONSTRUCTION À DESTINATION DE COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

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

- **d'artisanat et commerce de détail ;**
- **de restauration ;**
- **de commerce de gros ;**
- **d'activités de services accueillant de la clientèle (voir définition) ;**
- **d'hébergement hôtelier et touristique ;**
- **de cinéma.**
- La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandes par voie télématique, ou organise pour l'accès en automobile. Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...

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

- La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
- La sous-destination **commerce de gros** s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels (Ex : enseigne METRO, grossistes en rez-de-chaussée en ville...).
- La sous-destination **activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** s'applique à toutes les constructions ou s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms »... Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa ...
- La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** s'applique à tous les hôtels ainsi qu'à toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques :
 1. les résidences de tourisme,
 2. les villages résidentiels de tourisme ;
 3. les villages et maisons familiales de vacances...

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de campings et, des parcs résidentiels de loisirs.

- La sous-destination **cinéma** s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

❖ CONSTRUCTION À DESTINATION D'INTERET COLLECTIF ET SERVICE PUBLIC

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (>50 000 Volts) faisant l'objet d'un report sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

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

6 ADAPTATIONS MINEURES

6.1 LES DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT NE PEUVENT FAIRE L'OBJET D'AUCUNE DEROGATION

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

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

Enfin, l'adaptation mineure doit rester strictement limitée.

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

2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES

CHAPITRE 1

UC : ZONE URBAINE DE CENTRALITE

La zone UC zone urbaine de centralité se compose :

- d'un secteur UCca correspondant à la centralité urbaine du bourg ancien à caractère principal d'habitat, d'activités commerciales et de services,
- un secteur UCp correspondant aux secteurs d'habitat du plateau à dominante pavillonnaire,

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis :

- au risque inondation lié au débordement des cours d'eau matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue.
- au risque mouvement de terrain matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée noire. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain (PPRmt) s'appliqueront également dans ces secteurs dès que ce document aura été approuvé par le Préfet de la Gironde. Dans l'attente de l'approbation de ce document, l'état de la connaissance du risque devra être pris en compte à travers le PAC du 10/07/2025. En application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme toute demande d'autorisation d'urbanisme qui comporterait un risque pour la sécurité publique pourra être refusée ou assortie de prescriptions. Dans les zones déjà urbanisées, il s'agit de ne pas augmenter le nombre de personnes et de biens exposés en zones d'aléa fort et moyen et à limiter l'apport de populations et de constructions nouvelles en zone d'aléa faible. Dans les zones non urbanisées, il s'agit de privilégier l'urbanisation en dehors des zones d'aléa et en tout état de cause d'interdire strictement les projets nouveaux en zones d'aléa fort et moyen.

Rappels :

1. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
2. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
3. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
4. En application de la délibération du Conseil Municipal, les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.
5. En application de la délibération du Conseil Municipal, l'édification et la modification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

1 FONCTIONS URBAINES

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs :

Constructions

- 1.1.1 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 ou le caractère du voisinage.
- 1.1.2 Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, au commerce de gros, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

Dépôts

- 1.1.3 Les dépôts d'hydrocarbures, de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

Carrières

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

Les terrains de camping et de caravanage

- 1.1.5 Terrains de camping et stationnement de caravanes.
- 1.1.6 Les Habitations Légères de Loisirs, les Résidences Mobiles de Loisirs et le stationnement de caravanes isolées.
- 1.1.7 Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

⇒ Dans les secteurs concernés par le risque "mouvements de terrain" (carrières et falaise) et classés en zone d'aléa très fort, fort, moyen et faible du « porter à connaissance » :

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

⇒ Dans les secteurs soumis au risque inondation par ruissellement des eaux pluviales (trame mouchetée bleus)

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

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les secteurs :

Opérations d'aménagement

- 1.2.1 Les permis de construire, les permis d'aménager, les permis valant division et les déclarations préalables pour les divisions foncières non soumis à permis d'aménager, à condition que les règles édictées par le présent PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

Constructions

- 1.2.2 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 1.2.3 Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation situées dans les secteurs d'aléas moyen et fort¹ sont autorisées à condition qu'elles suivent les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, ou qu'elles respectent les « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.
- 1.2.4 Les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur le plan des périmètres fournis à titre indicatif (*pièce 6.1 du PLU*) à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 1.2.5 La cote des accès du rez-de-chaussée ou de la dalle finie devra être au minimum à 20 cm au-dessus :
- de la cote fil d'eau du caniveau (ou assimilé) pour les bâtiments implantés à l'alignement ;
 - du terrain aménagé ou des points bas du terrain situés à proximité pour les bâtiments implantés en recul, en second rang ou au-delà.
- 1.2.6 La réhabilitation des constructions à usage d'habitation existante ou le changement de destination pour une vocation d'habitation, à condition que les travaux d'isolation thermiques engagés respectent au minimum les niveaux de performance qui figurent en annexe du présent règlement.
- 1.2.7 Les opérations d'aménagement ou de construction de plus de 5 logements à condition qu'elles comportent une affectation d'un minimum de 50 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.

Installations classées

- 1.2.8 Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des activités autorisées dans la zone.

Dans le secteur UCca :

- 1.2.9 Le rez-de-chaussée des constructions affectés au commerce ou aux activités de service existants à la date d'approbation du PLU et situées dans l'emprise des « linéaires destinés à la diversité commerciale », repérés au plan de zonage doivent être préservés.

Ainsi, l'aménagement ou la transformation des constructions sera autorisé à condition que le rez-de-chaussée soit affecté sur une profondeur minimale de 8 m, (à compter de la façade sur voie et emprise publique), à des activités d'artisanat, de commerce de détail ou de restauration.

Sont déduites de ces surfaces de rez-de-chaussée, affectées à des activités d'artisanat, de commerce de détail et de restauration, les surfaces nécessaires aux parties communes nécessaires au bon fonctionnement des constructions, (hall d'entrée, accès parking, ...).

Dans les secteurs classés en zone d'aléa très fort et fort du « porter à connaissance » du PPRmt :

- 1.2.10 Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles concernent l'adaptation et/ou la réfection des constructions existantes.

¹ Voir cartographie du risque retrait-gonflement des argiles en annexe

Dans les secteurs classés en zone d'aléa moyen du « porter à connaissance » du PPRmt :

Les dispositions des articles 1.2.11 à 1.2.21 s'appliquent aux biens et activités situés en zones d'aléas moyen de la carte des aléas mouvements de terrain annexée au courrier préfectoral du 15 octobre 2018 valant "porter à connaissance".

Lorsqu'un projet est autorisé au titre des articles 1.2.11 à 1.2.21, les prescriptions ci-après devront être respectées. Elles portent sur l'obligation de :

- *réaliser une étude géotechnique de type G2 précisant les préconisations techniques à mettre en œuvre pour la réalisation du projet,*
- *joindre à toute demande d'autorisation d'urbanisme une attestation établie par le maître d'œuvre du projet ou un organisme de contrôle agréé certifiant que les études prescrites ci-dessus ont été réalisées et que le projet prend en compte leurs préconisations au stade de la conception.*
- *gérer les eaux pluviales et usées dans le cadre du projet, les rejets d'eaux pluviales et usées étant interdits dans les carrières.*

Constructions existantes

- 1.2.11 Les extensions et surélévations de bâtiments existants à condition de ne pas créer de nouveaux logements. La prise en compte des risques de mouvements de terrain sera alors nécessaire.
- 1.2.12 Les changements de destination au sens du Code de l'Urbanisme, l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes, à condition qu'ils ne conduisent pas à créer de nouveaux logements.
- Tout changement de destination au sens du Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une étude technique spécifique réalisée par un bureau d'études spécialisé.
- Celle-ci définira les éventuels renforcements de structure à appliquer au bâtiment, dont les confortements éventuels à appliquer au terrain, compte tenu des modifications que pourra entraîner le changement de destination.
- 1.2.13 Les travaux à condition d'être destinés à l'entretien et la gestion courante des bâtiments, installations, ouvrages et infrastructures existants, ainsi que les travaux et installations à condition d'être nécessaires à la mise en conformité des constructions existantes avec les réglementations les intéressant (sécurité incendie, mise en accessibilité, etc...).
- 1.2.14 La création d'ERP de 5^{ème} catégorie au sens de l'article GN1 du règlement de sécurité contre l'incendie et de type commerce, restaurant, bureau ou locaux culturels à condition qu'ils se situent dans l'emprise de bâtiments existants à usage déjà commercial ou d'habitation.
- 1.2.15 Les travaux et aménagements à condition qu'ils soient de nature à réduire les risques.
- 1.2.16 La démolition de bâtiments ou d'équipements à condition de tenir compte du risque de mouvements de terrain que cela peut engendrer (par exemple tonnage des engins de chantier, vibrations, etc.). Ce droit à démolition n'ouvre pas droit à reconstruction à l'exception des projets autorisés.

Constructions nouvelles

- 1.2.17 Les abris de jardin à condition qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine.
- 1.2.18 Les annexes légères aux bâtiments existants tel que garages préfabriqués et vérandas à condition qu'elles tiennent compte du risque de mouvements de terrain (conception et choix des matériaux).
- 1.2.19 Les piscines enterrées ou hors sol, en fonction de la nature du sous-sol et de la profondeur des vides souterrains à condition de respecter les conditions suivantes :
- réalisation d'une étude géotechnique spécifique qui devra déterminer l'épaisseur de cerveau des cavités sous-jacentes et définir les conditions de fondations du projet. Elle précisera, le cas échéant, les confortements à apporter au terrain supportant le projet.
- 1.2.20 Les constructions nouvelles à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public, qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, ainsi que les poteaux téléphoniques et de ligne électrique (distribution locale des usagers), les antennes relais de téléphonie mobile, le renouvellement des réseaux de distribution de gaz existants (la création de tout nouveau réseau de gaz est interdite), les transformateurs électriques.
- 1.2.21 La reconstruction d'un bien existant à condition que l'origine des dommages n'ait pas de lien avec le risque de mouvement de terrain.

Dans les secteurs classés en zone d'aléa faible et résiduel du « porter à connaissance » du PPRmt :

Les dispositions de l'article 1.2.22 s'appliquent aux biens et activités situés en zones d'aléas faible ou résiduel de la carte des aléas mouvements de terrain annexée au courrier préfectoral du 15 octobre 2018 valant porter à connaissance.

- 1.2.22 Sont autorisés tous types de constructions et d'aménagements à condition de ne pas aggraver le risque, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 1.1 et de :
- la création de nouveau ERP autres que ceux appartenant à la 5^{ème} catégorie au sens de l'article GN1 du règlement de sécurité contre l'incendie de type commerce, restaurant, bureau ou locaux culturels.
 - la création de sous-sols enterrés.
 - la reconstruction des biens sinistres si l'origine des dommages a un lien avec le risque ayant entraîné le classement en zone bleue
 - la création de réseaux de distribution de gaz.
 - tout terrassement ou décaissement de roche dure, autres que ceux nécessaires pour les projets autorisés, au droit des carrières disposant d'un cerveau de moins de 10 mètres d'épaisseur.
 - tout remblaiement autres que ceux nécessaires pour les projets autorisés.

1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT***Modalités de calcul du nombre de places***

- 1.3.1 La superficie minimum à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de stationnement extérieures est de :
- 12,50 m² pour les constructions destinées à l'habitat individuel
 - 25 m², y compris les accès et les dégagements pour les autres catégories de construction
- 1.3.2 Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places / m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
- 1.3.3 Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
- 1.3.4 Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
- 1.3.5 Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Modalités de réalisation des places de stationnement

- 1.3.6 Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.
- 1.3.7 Pour les constructions existantes, il est exigé deux emplacements (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de constructions existantes ou de changement de destination, il sera exigé 2 places de stationnement par logement créé.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.
- 1.3.8 Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 10 logements individuels et/ou collectifs, il sera exigé la réalisation de bornes de recharge pour les véhicules électriques selon les modalités suivantes :
- de 11 à 20 logements : 1 borne de recharge
 - à partir de 21 logements : 1 borne de recharge par tranche de 20 logements

- 1.3.9 Dans le secteur UCp, dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 3 logements, il sera exigé un ratio de 1 place de stationnement par logement en vue du stationnement des visiteurs, à répartir sur les espaces communs propres à l'opération et avec un minimum d'une place.
- 1.3.10 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Ces arbres devront être implantés dans la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager. Une palette végétale des essences à utiliser et une liste des essences invasives à exclure, sont jointes en annexe du présent règlement.
- 1.3.11 Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 50% des places de stationnement créées soient perméables et végétalisées (dispositifs adaptés de type dalles gazon, ...)



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

<u>Constructions destinées au logement individuel et collectif</u>	Dans le secteur UCca : Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : - surface de plancher $\leq 40 \text{ m}^2$: 1 place par logement. - surface de plancher $> 40 \text{ m}^2$: 2 places par logement. Dans le secteur UCp : Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
<u>Constructions destinées à l'hébergement (EHPAD,...)</u>	Il est exigé au minimum 0,5 places de stationnement par unité d'hébergement.
<u>Constructions destinées aux bureaux</u>	1 place par 10 m^2 de surface de plancher
<u>Constructions destinées aux commerces</u>	Surface de vente $< 75 \text{ m}^2$: 2 places de stationnement Surface de vente $> 75 \text{ m}^2$, 1 place par tranche de 25 m^2 de surface de vente
<u>Constructions destinées à l'artisanat</u>	1 place par tranche de 100 m^2 de surface de plancher
<u>Constructions destinées à la restauration</u>	1 place de stationnement par 20 m^2 de surface de plancher
<u>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique</u>	1 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
<u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants à usage principal d'habitation ou comportant des commerces en rez-de-chaussée dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Normes quantitatives de stationnement des vélos

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

- Constructions destinées à l'habitation collective : 1 place par logement.
- Constructions destinées au commerce et à l'artisanat et aux bureaux situés en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitat collectif : 3 % de la surface de plancher avec un minimum 3 m²
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique : 0,25 place par chambre.

2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

DEFINITION :

Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre, les emmarchements et les acrotères.

- 2.1.1 Pourront déroger aux articles 2.1.3 à 2.1.6 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - Les piscines.
- 2.1.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Dans le secteur UCca :

- 2.1.3 Sauf indications contraires portées au document graphique, les constructions nouvelles, doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, existantes ou projetées, de la manière suivante :
- En ordre continu : implantation à l'alignement ;
 - En ordre semi-continu : implantation à l'alignement sur toute la hauteur de la façade ou avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ;
 - En ordre discontinu : implantation avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- 2.1.4 Les constructions nouvelles peuvent également s'implanter en retrait de l'alignement si elles sont édifiées selon le retrait observé par une construction existante sur une parcelle contiguë.

Dans le secteur UCp :

Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions nouvelles, doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante :

- 2.1.5 Par rapport à la RD 14 et à la RD 14 E1 : en l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions nouvelles devront être implantées à une distance au moins égale à 10 m de la limite d'emprise existante ou projetée de ces voies.
- 2.1.6 Par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique : En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.2.1 Pourront déroger aux articles 2.2.6 à 2.2.11 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

2.2.2 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau, ou un estey, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 8 mètres par rapport à son axe.

L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges de ces ouvrages. Une largeur minimum de 6m devra être respectée de part et d'autre du haut de la berge du Moulinan et du rebedech et de 4m de part et d'autre du haut des berges des autres ruisseaux, esteys ou fossés.

2.2.3 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Dans le secteur UCca :

2.2.4 Les constructions pourront être implantées de la manière suivante :

- en ordre continu, c'est à dire d'une limite latérale à l'autre et en respectant un retrait de 4m minimum par rapport à la limite séparative de fond de parcelle.
- en ordre semi-continu, c'est-à-dire sur l'une des limites latérales et à une distance des autres limites séparatives comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui est la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m).
- en ordre discontinu, c'est-à-dire implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m).

2.2.5 Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et les piscines devront être implantées en retrait minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur UCp :

2.2.6 Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d > H/2$ avec minimum 3 m).

2.2.7 Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m sur une profondeur minimum de 4 m par rapport à cette limite séparative.

2.2.8 Toutefois, lorsque les limites séparatives jouxtent un espace agricole, les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 10 m par rapport à ces limites. Ce retrait détermine un espace collectif sous la forme d'une bande paysagère d'une emprise de 5 m à aménager et à planter obligatoirement et conformément aux prescriptions de l'article 2.6.6.

2.2.9 Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et les piscines devront être implantées en retrait minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

2.3 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines, les plages et abords des bassins de piscine qui n'imperméabilisent pas le sol et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

- 2.3.1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...

Dans le secteur UCca :

- 2.3.2 L'emprise au sol des constructions est limitée à 50 % de la surface du terrain.
- 2.3.3 L'emprise au sol des constructions à usage d'artisanat, de commerce de détail et de restauration n'est pas réglementée.

Dans le secteur UCp :

- 2.3.4 L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la surface du terrain.

2.4 **HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

DEFINITION :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

- 2.4.1 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :
- Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
 - les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
 - Les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure aux valeurs définies ci-dessous. Toutefois, en cas de travaux d'extension de construction existante, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante
 - les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

Dans les secteurs UCca et UCp :

- 2.4.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.
- 2.4.3 La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit ou 4 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 4,50 m au faîtage.
- 2.4.4 Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 4 m.

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**OBJECTIFS :**

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage des centralités urbaines et de leurs extensions contemporaines.

Pour répondre à ces objectifs, les règles se déclinent selon un certain nombre de catégories de constructions définies dans le rapport de présentation.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

- 2.5.2 Compte tenu du caractère de zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

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

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

- 2.5.4 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.
- 2.5.5 La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.
- 2.5.6 Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

- 2.5.7 Ces matériels ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront être implantés de manière à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.
- 2.5.8 S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- 2.5.9 Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

- 2.5.10 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées. Le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation et masquées par un écran de végétation.

◆ ELEMENTS BATIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19° DU CODE DE L'URBANISME

2.5.11 Les bâtiments et éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonages sont à conserver ou à mettre en valeur selon les modalités suivantes :

- 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 leurs 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 peuvent être admise à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclaircissement des bâtiments existants sur le terrain ou sur les terrains voisins.

2.5.12 Les murs anciens en pierre, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales.

Seule la démolition partielle pour la création d'un accès pourra être autorisée.

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

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

Extension ou transformation de constructions existantes

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

2.5.14 L'activité d'un local commercial, sur plusieurs parcelles ne doit pas s'exprimer extérieurement par des éléments qui sont de nature à effacer ou altérer les lignes générales de composition de chaque façade d'immeuble.

Constructions anciennes de type traditionnel

Couvertures

- 2.5.15 Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal », « plates dite de Marseille », ardoise, ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des immeubles doivent être conservées ou restaurées avec des tuiles d'aspect équivalent.

Charpente, menuiseries et boiseries extérieures

- 2.5.16 Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés et restaurés ou refaits à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

Façades

- 2.5.17 Conserver les matériaux apparents en façade : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages des ouvertures. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.
- 2.5.18 Respecter et reprendre les proportions des fenêtres anciennes et les principes de composition des façades (fenêtres de proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).
- 2.5.19 La création de baies vitrées est autorisée à condition qu'elles s'inscrivent dans une composition harmonieuse des façades.
- 2.5.20 Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.
- 2.5.21 Les volets en bois existants devront être conservés et restaurés ou refaits à l'identique.
- 2.5.22 Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit teinte zinc.

Epidermes

- 2.5.23 Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- 2.5.24 Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- 2.5.25 Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition taloché, brossé ou gratté, teinte selon nuancier joint en annexe.
- 2.5.26 Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées, sauf quand ces dernières ont été construites dès l'origine pour être en saillie du mur de façade.
- 2.5.27 Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.
- 2.5.28 Les joints à la chaux des pierres de taille (encadrements, mouluration, corniche, appareillages, ...) seront dégarnis exclusivement à la scie (sciotte) pour conserver leur largeur originelle, et rejointés exclusivement à la chaux naturelle (tout apport de ciment est interdit).
- 2.5.29 Les bardages en bois massif de teinte naturelle sont également admis (à l'exclusion du blanc et des teintes claires). Les bardages seront verticaux. Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.

Couleurs des menuiseries

- 2.5.30 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont interdites.
- 2.5.31 Le nombre de couleurs est limité à deux, avec un choix de teintes selon nuancier joint en annexe ; on privilégiera les teintes claires pour les menuiseries, et des teintes plus soutenues pour les volets, et portes d'entrées par exemple.

Constructions nouvellesCouvertures

- 2.5.32 Les égouts et faîtages seront généralement parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.
- 2.5.33 Le volume de la toiture de la construction principale devra être simple.
- 2.5.34 Les couvertures des constructions devront être réalisées :
- en métal (zinc, bac acier, ...) dans le cas de toitures-terrasses
 - en tuiles "canal" ou de galbe similaire, en terre cuite de teinte naturelle, avec des pentes des toits comprises entre 28 et 35 %.
- 2.5.35 Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.
- 2.5.36 Les versants de toiture seront prolongés d'avant-toit généreux au minimum de 30 cm.

Façades

- 2.5.37 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.38 Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit teinte zinc.

Epidermes

- 2.5.39 Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé, avec un maximum de deux teintes selon nuancier joint en annexe.
- 2.5.40 Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.
- 2.5.41 Les bardages en bois massif de teinte naturelle sont également admis. Les bardages seront verticaux. Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.
- 2.5.42 Les bardages en matériau zinc, acier et aluminium, sur une partie de la construction sont également admis.

Couleurs des menuiseries

- 2.5.43 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, teinte selon nuancier joint en annexe ; les vernis ou lasures ton bois sont interdits.
- 2.5.44 Le nombre de couleurs est limité à deux par construction, selon nuancier joint en annexe.

◆ BATIMENTS ANNEXES

- 2.5.45 Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois de teinte naturelle. Les toits terrasses sont également admis.
- 2.5.46 Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et les carports pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

◆ CLOTURES

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

Généralités

1. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
2. L'édification et la modification de clôture doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de la délibération portant obligation d'une déclaration préalable à l'édification d'une clôture ou être intégrée au dossier de permis de construire.
3. Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Elles doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant la multiplicité des matériaux et en favorisant l'emploi de matériaux de qualité (fer forgé, pierre, bois, ...).
4. Lors de l'édification de clôtures, il est demandé de favoriser :
 - La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public ;
 - L'accompagnement des dispositifs par le végétal, afin d'apporter un aspect vivant à la clôture et de favoriser la biodiversité ;
 - La perméabilité des dispositifs permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et le passage de la petite faune ;
 - Les surfaces naturelles favorisant l'infiltration et l'autoépuration des eaux de ruissellement.

Dans les secteurs UCca et UCp:**2.5.48 Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :**

- Les murs traditionnels en pierre d'une hauteur maximum de 1,20m éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 1,80 m de hauteur.
- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,40 m surmontés de grilles ou d'éléments à claire voie dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur.
Pour renforcer l'intimité du jardin et favoriser la biodiversité, ces clôtures pourront être doublées d'un traitement végétal : soit grâce à des plantes grimpantes, soit grâce à la plantation d'une haie mixte ou encore de massifs d'arbustes (palette végétale figurant en annexe) implantés à l'arrière de la clôture. Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue – et les éléments en PVC sont interdits.
- Les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,50 m.

**2.5.49 Sur limites séparatives seules sont autorisées :**

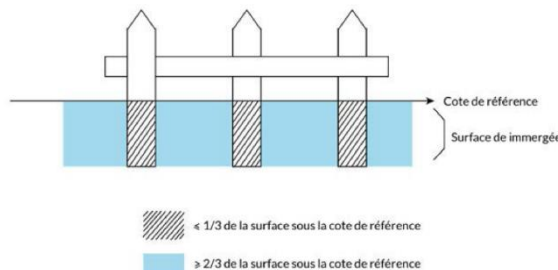
- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,50 m.
- Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m.
- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,40 m surmontés de treillages métalliques, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur.
Pour renforcer l'intimité du jardin et favoriser la biodiversité, ces clôtures pourront être doublées d'un traitement végétal : soit grâce à des plantes grimpantes, soit grâce à la plantation d'une haie mixte ou encore de massifs d'arbustes (palette végétale figurant en annexe) implantés à l'arrière de la clôture.
Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue – et les éléments en PVC sont interdits.

Dans les secteurs soumis au risque inondation :

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

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

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- Ne pas présenter, sous la cote de référence, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de clôture.



Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage ou une grille à barreaux. Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée. Pour la partie émergée de clôture, c'est-à-dire située au-dessus de la cote de référence, il convient d'appliquer les règles propres aux clôtures perméables de chaque secteur (hauteur, aspect...).

2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans tous les secteurs :

2.6.1 Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine local d'intérêt végétal (article L151-19 du Code de l'Urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur.

Les constructions, aménagements ou travaux pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places pouvant être répartis autour de la zone de stationnement en fonction du parti d'aménagement paysager.

2.6.2 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

Dans le secteur UCp :

2.6.3 Sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de :

- Parcelles de superficie inférieure ou égale à 500 m² : 40 %.
- Parcelles de superficie supérieure à 500 m² et inférieures à 800 m² : 50 %.
- Parcelles de superficie supérieure à 800 m² : 60 %.

Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace en pleine terre.

2.6.4 Dans les opérations d'aménagement un minimum de 25 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés.

Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace en pleine terre.

2.6.5 Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares avec des jeux et plantés d'arbres de haute tige d'essences locales.

2.6.6 Les limites séparatives des parcelles situées au contact des espaces agricoles seront traitées par des boisements champêtres avec des arbres et des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (arbres non formés en tige, arbustes à port libre).

3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

Dans tous les secteurs :

- 3.1.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.2 Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères (raquette de retournement sans marche arrière). Ils devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire ces exigences existantes ou à créer.
- 3.1.3 La largeur des accès indirects ne sera pas inférieure à 4 m minimum pour une circulation en sens unique alterné et une largeur égale à 5 m minimum pour une circulation à double sens.
- 3.1.4 Un projet pourra être refusée si son accès à la voie de desserte présente des risques pour la sécurité de ses utilisateurs ou de celle des usagers de la voie (tant piétons, qu'automobilistes ou cyclistes). Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès et de leur configuration, de la nature et de l'importance du projet, ainsi que de la nature et l'intensité du trafic.
- 3.1.5 Les accès à la voie de desserte des projets (en particulier, concernant les parcs de stationnement, les lotissements ou groupes d'habitations) doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- 3.1.6 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils pourront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie de desserte du projet. Ce sas sera conçu pour y placer un espace de stockage des conteneurs de collecte des ordures ménagères.
- 3.1.7 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.8 La conception des accès devra :
- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eaux pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales avec la mise en œuvre de dispositifs et/ou de matériaux adaptés ;
 - maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
- Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
- 3.1.9 Le long des voies publiques et privées existantes, objet d'une protection au titre du patrimoine local d'intérêt végétal et reporté comme tel au document graphique du présent règlement, tout nouvel accès sera interdit dès lors qu'il conduirait à supprimer tout ou partie de l'ensemble paysager protégé.

Dans le secteur UCp :

- 3.1.10 La bande d'accès ou la servitude de passage correspondent à la portion de terrain permettant l'accès à un ou des terrains de second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie ou emprise publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique. Cette portion de terrain peut être incluse au sein du terrain d'assiette du projet ce qui ne lui ôtera pas la qualification de bande d'accès ou servitude de passage, au sens du présent article.
- 3.1.11 La création d'un accès indirect sous forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage est interdite.
- 3.1.12 L'accès à un terrain non bâti desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage existant à la date d'approbation du PLU est autorisé à condition que cette bande d'accès ou servitude mesure 4m de large minimum et 30m de long maximum.
- 3.1.13 Dans tous les cas, la bande d'accès ou la servitude de passage, ne peut desservir qu'un seul logement au maximum.
- 3.1.14 Si la bande d'accès ou la servitude de passage ne respecte pas les caractéristiques fixées ci-avant, seuls peuvent être autorisés la rénovation / réhabilitation ou l'extension et/ou surélévation mesurées des constructions existantes.

◆ VOIRIE**Dans tous les secteurs :**

- 3.1.15 Les voies existantes ou nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et à ceux de la collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds (PTAC > 19T).

Elle devra avoir une emprise minimale au moins égale à :

- 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres ;
- 6,5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

- 3.1.16 Les voies nouvelles en impasse devront comporter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics (sécurité civile, protection incendie, collecte des ordures ménagères...) avec raquette de retournement sans marche-arrière.

3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**◆ EAU POTABLE**

- 3.2.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT***Eaux usées***

- 3.2.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.4 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'assainissement non collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle et de la taille de la construction (nombre d'équivalents/habitant).
- 3.2.5 Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé la création d'un réseau séparatif collectif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.
- 3.2.6 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 3.2.7 Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- 3.2.8 Les projets créant une surface imperméabilisée inférieure à 50 m² sont exemptés de dispositif de gestion des eaux pluviales.
- 3.2.9 Au-delà de 50 m², le pétitionnaire devra réaliser un essai d'infiltration sur l'assiette foncière du projet. Pour une perméabilité supérieure à 5.10⁻⁶ m/s, le pétitionnaire devra assurer une gestion des eaux pluviales par infiltration.
- Pour une perméabilité inférieure à 5.10⁻⁶ m/s, on distinguera deux cas :
- Pour les constructions à usage d'habitat individuel, le pétitionnaire doit installer un stockage de régulation de 2m³ par tranche de 100m² imperméabilisée. Un ouvrage de régulation avec un orifice de 30 mm de diamètre sera installé avant le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales.
 - Pour tous autres aménagements, le pétitionnaire devra fournir une note de calcul du volume de stockage basé sur la méthode des pluies avec un débit de rejet de 3 L/s/ha et une pluie de période de retour de 30 ans.
- 3.2.10 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

◆ ELECTRICITÉ ET COMMUNICATION NUMERIQUE

- 3.2.11 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.
- 3.2.12 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

◆ COLLECTE DES DECHETS

- 3.2.13 Pour toutes opérations immobilières, groupes d'habitations, et lotissements de 5 logements et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou semi-enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets.

CHAPITRE 2

UH : ZONES URBAINES DE HAMEAUX

Les zones UH, zones urbaines de hameaux à caractère principal d'habitat pavillonnaire correspondant aux quartiers qui ne sont pas en continuité avec la centralité urbaine du bourg

Dans ces zones, certains secteurs sont soumis :

- au risque mouvement de terrain matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée noire. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain (PPRmt) s'appliqueront également dans ces secteurs dès que ce document aura été approuvé par le Préfet de la Gironde. Dans l'attente de l'approbation de ce document, l'état de la connaissance du risque devra être pris en compte à travers le PAC du 10/07/2025. En application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme toute demande d'autorisation d'urbanisme qui comporterait un risque pour la sécurité publique pourra être refusée ou assortie de prescriptions. Dans les zones déjà urbanisées, il s'agit de ne pas augmenter le nombre de personnes et de biens exposés en zones d'aléa fort et moyen et à limiter l'apport de populations et de constructions nouvelles en zone d'aléa faible. Dans les zones non urbanisées, il s'agit de privilégier l'urbanisation en dehors des zones d'aléa et en tout état de cause d'interdire strictement les projets nouveaux en zones d'aléa fort et moyen.

Rappels :

1. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
2. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
3. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
4. En application de la délibération du Conseil Municipal, les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.
5. En application de la délibération du Conseil Municipal, l'édification et la modification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

1 FONCTIONS URBAINES

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans tous les secteurs :

Constructions

- 1.1.1 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 ou le caractère du voisinage.
- 1.1.2 Les constructions nouvelles destinées à l'industrie, au commerce de gros, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt.

Dépôts

- 1.1.3 Les dépôts d'hydrocarbures, de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

Carrières

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

Les terrains de camping et de caravanage

- 1.1.5 Terrains de camping et stationnement de caravanes.
- 1.1.6 Les Habitations Légères de Loisirs, les Résidences Mobiles de Loisirs et le stationnement de caravanes isolées.
- 1.1.7 Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

Dans les secteurs concernés par le risque "mouvements de terrain" (carrières et falaise) et classés en zone d'aléa très fort, fort, moyen et faible du « porter à connaissance » :

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

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les secteurs :

Opérations d'aménagement

- 1.2.1 Les permis de construire, les permis d'aménager, les permis valant division et les déclarations préalables pour les divisions foncières non soumis à permis d'aménager, à condition que les règles édictées par le présent PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

Constructions

- 1.2.2 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 1.2.3 Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation situées dans les secteurs d'aléas moyen et fort¹ sont autorisées à condition qu'elles suivent les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, ou qu'elles respectent les « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.
- 1.2.4 Les constructions à usage d'habitation situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur le plan des périmètres fournis à titre indicatif (*pièce 6.1 du PLU*) à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
- 1.2.5 La cote des accès du rez-de-chaussée ou de la dalle finie devra être au minimum à 20 cm au-dessus :
- de la cote fil d'eau du caniveau (ou assimilé) pour les bâtiments implantés à l'alignement ;
 - du terrain aménagé ou des points bas du terrain situés à proximité pour les bâtiments implantés en recul, en second rang ou au-delà.
- 1.2.6 La réhabilitation des constructions à usage d'habitation existante ou le changement de destination pour une vocation d'habitation, à condition que les travaux d'isolation thermiques engagés respectent au minimum les niveaux de performance qui figurent en annexe du présent règlement.

Dans les secteurs classés en zone d'aléa très fort et fort du « porter à connaissance » du PPRmt :

- 1.2.7 Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles concernent l'adaptation et/ou la réfection des constructions existantes.

Dans les secteurs classés en zone d'aléa moyen du « porter à connaissance » du PPRmt :

Les dispositions des articles 1.2.8 à 1.2.18 s'appliquent aux biens et activités situés en zones d'aléas moyen de la carte des aléas mouvements de terrain annexée au courrier préfectoral du 15 octobre 2018 valant "porter à connaissance".

Lorsqu'un projet est autorisé au titre des articles 1.2.8 à 1.2.18, les prescriptions ci-après devront être respectées. Elles portent sur l'obligation de :

- *réaliser une étude géotechnique de type G2 précisant les préconisations techniques à mettre en œuvre pour la réalisation du projet,*
- *joindre à toute demande d'autorisation d'urbanisme une attestation établie par le maître d'œuvre du projet ou un organisme de contrôle agréé certifiant que les études prescrites ci-dessus ont été réalisées et que le projet prend en compte leurs préconisations au stade de la conception.*
- *gérer les eaux pluviales et usées dans le cadre du projet, les rejets d'eaux pluviales et usées étant interdits dans les carrières.*

¹ Voir cartographie du risque retrait-gonflement des argiles en annexe

Constructions existantes

- 1.2.8 Les extensions et surélévations de bâtiments existants à condition de ne pas créer de nouveaux logements. La prise en compte des risques de mouvements de terrain sera alors nécessaire.
- 1.2.9 Les changements de destination au sens du Code de l'Urbanisme, l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes, à condition qu'ils ne conduisent pas à créer de nouveaux logements.
- Tout changement de destination au sens du Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une étude technique spécifique réalisée par un bureau d'études spécialisé.
- Celle-ci définira les éventuels renforcements de structure à appliquer au bâtiment, dont les confortements éventuels à appliquer au terrain, compte tenu des modifications que pourra entraîner le changement de destination.
- 1.2.10 Les travaux à condition d'être destinés à l'entretien et la gestion courante des bâtiments, installations, ouvrages et infrastructures existants, ainsi que les travaux et installations à condition d'être nécessaires à la mise en conformité des constructions existantes avec les réglementations les intéressant (sécurité incendie, mise en accessibilité, etc.).
- 1.2.11 La création d'ERP de 5^{ème} catégorie au sens de l'article GN1 du règlement de sécurité contre l'incendie et de type commerce, restaurant, bureau ou locaux culturels à condition qu'ils se situent dans l'emprise de bâtiments existants à usage déjà commercial ou d'habitation.
- 1.2.12 Les travaux et aménagements à condition qu'ils soient de nature à réduire les risques.
- 1.2.13 La démolition de bâtiments ou d'équipements à condition de tenir compte du risque de mouvements de terrain que cela peut engendrer (par exemple tonnage des engins de chantier, vibrations, etc.). Ce droit à démolition n'ouvre pas droit à reconstruction à l'exception des projets autorisés.

Constructions nouvelles

- 1.2.14 Les abris de jardin à condition qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine.
- 1.2.15 Les annexes légères aux bâtiments existants tel que garages préfabriqués et vérandas à condition qu'elles tiennent compte du risque de mouvements de terrain (conception et choix des matériaux).
- 1.2.16 Les piscines enterrées ou hors sol, en fonction de la nature du sous-sol et de la profondeur des vides souterrains à condition de respecter les conditions suivantes :
- réalisation d'une étude géotechnique spécifique qui devra déterminer l'épaisseur de cerveau des cavités sous-jacentes et définir les conditions de fondations du projet. Elle précisera, le cas échéant, les confortements à apporter au terrain supportant le projet.
- 1.2.17 Les constructions nouvelles à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public, qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, ainsi que les poteaux téléphoniques et de ligne électrique (distribution locale des usagers), les antennes relais de téléphonie mobile, le renouvellement des réseaux de distribution de gaz existants (la création de tout nouveau réseau de gaz est interdite), les transformateurs électriques.
- 1.2.18 La reconstruction d'un bien existant à condition que l'origine des dommages n'ait pas de lien avec le risque de mouvement de terrain.

Dans les secteurs classés en zone d'aléa faible et résiduel du « porter à connaissance » du PPRmt :

Les dispositions de l'article 1.2.19 s'appliquent aux biens et activités situés en zones d'aléas faible ou résiduel de la carte des aléas mouvements de terrain annexée au courrier préfectoral du 15 octobre 2018 valant porter à connaissance.

- 1.2.19 Sont autorisés tous types de constructions et d'aménagements à condition de ne pas aggraver le risque, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 1.1 et de :
- la création de nouveau ERP autres que ceux appartenant à la 5^{ème} catégorie au sens de l'article GN1 du règlement de sécurité contre l'incendie de type commerce, restaurant, bureau ou locaux culturels.
 - la création de sous-sols enterrés.
 - la reconstruction des biens sinistres si l'origine des dommages a un lien avec le risque ayant entraîné le classement en zone bleue
 - la création de réseaux de distribution de gaz.
 - tout terrassement ou décaissement de roche dure, autres que ceux nécessaires pour les projets autorisés, au droit des carrières disposant d'un cerveau de moins de 10 mètres d'épaisseur.
 - tout remblaiement autres que ceux nécessaires pour les projets autorisés.

1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT***Modalités de calcul du nombre de places***

- 1.3.1 La superficie minimum à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de stationnement extérieures est de :
- 12,50 m² pour les constructions destinées à l'habitat individuel
 - 25 m², y compris les accès et les dégagements pour les autres catégories de construction
- 1.3.2 Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places / m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
- 1.3.3 Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
- 1.3.4 Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
- 1.3.5 Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Modalités de réalisation des places de stationnement

- 1.3.6 Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.
- 1.3.7 Pour les constructions existantes, il est exigé deux emplacements (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de constructions existantes ou de changement de destination, il sera exigé 2 places de stationnement par logement créé.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.
- 1.3.8 Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 10 logements individuels et/ou collectifs, il sera exigé la réalisation de bornes de recharge pour les véhicules électriques selon les modalités suivantes :
- de 11 à 20 logements : 1 borne de recharge
 - à partir de 21 logements : 1 borne de recharge par tranche de 20 logements

- 1.3.9 Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 3 logements, il sera exigé un ratio de 1 place de stationnement par logement en vue du stationnement des visiteurs, à répartir sur les espaces communs propres à l'opération et avec un minimum d'une place.
- 1.3.10 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places. Ces arbres devront être implantés dans la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.
- 1.3.11 Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 50% des places de stationnement créées soient perméables et végétalisées (dispositifs adaptés de type dalles gazon, ...)



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

<u>Constructions destinées à l'habitation</u>	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
<u>Constructions destinées à l'hébergement (EHPAD,...)</u>	Il est exigé au minimum 0,5 places de stationnement par unité d'hébergement.
<u>Constructions destinées aux bureaux</u>	1 place par 10 m ² de surface de plancher
<u>Constructions destinées aux commerces</u>	Surface de vente <75m ² : 2 places de stationnement Surface de vente >75m ² , 1 place par tranche de 25m ² de surface de vente
<u>Constructions destinées à l'artisanat</u>	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
<u>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique</u>	1 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
<u>Constructions destinées à la restauration</u>	1 place de stationnement par 20 m ² de surface de plancher
<u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants à usage principal d'habitation ou comportant des commerces en rez-de-chaussée dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

DEFINITION :

Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre, les emmarchements et les acrotères.

2.1.1 Pourront déroger à l'article 2.1.3 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les piscines.

2.1.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

2.1.3 Sauf indications contraires portées au plan de zonage, les constructions nouvelles, doivent être implantées par rapport aux voies et emprises publiques, existantes ou projetées, de la manière suivante :

Par rapport à la RD 14 et à la RD 14 E1 : en l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions nouvelles devront être implantées à une distance au moins égale à 10 m de la limite d'emprise existante ou projetée de ces voies.

Par rapport aux autres voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique : En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

2.2.1 Pourront déroger aux articles 2.2.4 à 2.2.8 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- 2.2.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- 2.2.3 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau, ou un estey, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 8 mètres par rapport à son axe.
- L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges de ces ouvrages. Une largeur minimum de 6m devra être respectée de part et d'autre du haut de la berge du Moulinan et du rebedech et de 4m de part et d'autre du haut des berges des autres ruisseaux, esteys ou fossés.
- 2.2.4 Les constructions devront être implantées en retrait des limites séparatives et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m ($d > H/2$ avec minimum 4 m).
- 2.2.5 Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives latérales à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 4 m sur une profondeur minimum de 4 m par rapport à cette limite séparative.
- 2.2.6 Toutefois, lorsque les limites séparatives jouxtent un espace agricole, les constructions devront être implantées en respectant un retrait minimum de 10 m par rapport à ces limites. Ce retrait détermine un espace collectif sous la forme d'une bande paysagère d'une emprise de 5 m à aménager et à planter obligatoirement et conformément aux prescriptions de l'article 2.6.6.
- 2.2.7 Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² devront être implantées en retrait minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.
- 2.2.8 Les piscines devront être implantées en retrait minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.

2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines, les plages et abords des bassins de piscine qui n'imperméabilisent pas le sol et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

- 2.3.1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...
- 2.3.2 L'emprise au sol des constructions est limitée à 20 % de la surface du terrain.

2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

2.4.1 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur :

- Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
- les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- Les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure aux valeurs définies ci-dessous. Toutefois, en cas de travaux d'extension de construction existante, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

2.4.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.

2.4.3 La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit ou 4 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 4,50 m au faîtage.

2.4.4 Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 4 m.

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

OBJECTIFS :

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) par rapport au bâti et au paysage des quartiers qui ne sont pas en continuité avec la centralité urbaine du bourg.

Pour répondre à ces objectifs, les règles se déclinent selon un certain nombre de catégories de constructions définies dans le rapport de présentation.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

2.5.2 Compte tenu du caractère de zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

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

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

- 2.5.4 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.
- 2.5.5 La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.
- 2.5.6 Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

- 2.5.7 Ces matériels ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront être implantés de manière à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.
- 2.5.8 S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- 2.5.9 Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

- 2.5.10 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées. Le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation et masquées par un écran de végétation.

◆ **ELEMENTS BATIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19° DU CODE DE L'URBANISME**

- 2.5.11 Les bâtiments et éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonages sont à conserver ou à mettre en valeur selon les modalités suivantes :
- 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 leurs 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 peuvent être admises à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclairement des bâtiments existants sur le terrain ou sur les terrains voisins.
- 2.5.12 Les murs anciens en pierre, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales.

Seule la démolition partielle pour la création d'un accès pourra être autorisée.

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

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

Extension ou transformation de constructions existantes

- 2.5.13 Les extensions ou transformations des constructions existantes doivent présenter une simplicité de volumes, un aspect en cohérence et en harmonie avec le caractère de l'architecture et du paysage urbain existants.
- 2.5.14 L'activité d'un local commercial, sur plusieurs parcelles ne doit pas s'exprimer extérieurement par des éléments qui sont de nature à effacer ou altérer les lignes générales de composition de chaque façade d'immeuble.

Constructions anciennes de type traditionnelCouvertures

- 2.5.15 Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal », « plate », « dite de Marseille », ardoise, ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des immeubles doivent être conservées ou restaurées avec des tuiles d'aspect équivalent.

Charpente, menuiseries et boiserie extérieures

- 2.5.16 Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés et restaurés ou refaits à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

Façades

- 2.5.17 Conserver les matériaux apparents en façade : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages des ouvertures. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.
- 2.5.18 Respecter et reprendre les proportions des fenêtres anciennes et les principes de composition des façades (fenêtres de proportion verticale : hauteur supérieure ou égale à 1,4 fois la largeur).
- 2.5.19 La création de baies vitrées est autorisée à condition qu'elles s'inscrivent dans une composition harmonieuse des façades.
- 2.5.20 Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.
- 2.5.21 Les volets en bois existants devront être conservés et restaurés ou refaits à l'identique.
- 2.5.22 Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit teinte zinc.

Epidermes

- 2.5.23 Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- 2.5.24 Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- 2.5.25 Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition taloché, brossé ou gratté, teinte selon nuancier joint en annexe.
- 2.5.26 Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées, sauf quand ces dernières ont été construites dès l'origine pour être en saillie du mur de façade.
- 2.5.27 Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.

- 2.5.28 Les joints à la chaux des pierres de taille (encadrements, mouluration, corniche, appareillages, ...) seront dégarnis exclusivement à la scie (sciotte) pour conserver leur largeur originelle, et rejointés exclusivement à la chaux naturelle (tout apport de ciment est interdit).
- 2.5.29 Les bardages en bois massif de teinte naturelle sont également admis (à l'exclusion du blanc et des teintes claires). Les bardages seront verticaux. Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.

Couleurs des menuiseries

- 2.5.30 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont interdites.
- 2.5.31 Le nombre de couleurs est limité à deux, avec un choix de teintes selon nuancier joint en annexe ; on privilégiera les teintes claires pour les menuiseries, et des teintes plus soutenues pour les volets, et portes d'entrées par exemple.

Constructions nouvelles

Couvertures

- 2.5.32 Les égouts et faîtages seront généralement parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.
- 2.5.33 Le volume de la toiture de la construction principale devra être simple.
- 2.5.34 Les couvertures des constructions devront être réalisées :
- en métal (zinc, bac acier, ...) dans le cas de toitures-terrasses
 - en tuiles "canal" ou de galbe similaire, en terre cuite de teinte naturelle, avec des pentes des toits comprises entre 28 et 35 %.
- 2.5.35 Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.
- 2.5.36 Les versants de toiture seront prolongés d'avant-toit généreux au minimum de 30 cm.

Façades

- 2.5.37 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.38 Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit teinte zinc.

Epidermes

- 2.5.39 Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé, avec un maximum de deux teintes selon nuancier joint en annexe.
- 2.5.40 Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.
- 2.5.41 Les bardages en bois massif de teinte naturelle sont également admis. Les bardages seront verticaux. Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.
- 2.5.42 Les bardages en matériau zinc, acier et aluminium, sur une partie de la construction sont également admis.

Couleurs des menuiseries

- 2.5.43 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, teinte selon nuancier joint en annexe ; les vernis ou lasures ton bois sont interdits.
- 2.5.44 Le nombre de couleurs est limité à deux par construction, selon nuancier joint en annexe.

◆ BATIMENTS ANNEXES

- 2.5.45 Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois de teinte naturelle. Les toits terrasses sont également admis.
- 2.5.46 Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et les carports pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

◆ CLOTURES

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

Généralités

1. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
2. L'édification et la modification de clôture doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de la délibération portant obligation d'une déclaration préalable à l'édification d'une clôture ou être intégrée au dossier de permis de construire.
3. Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Elles doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant la multiplicité des matériaux et en favorisant l'emploi de matériaux de qualité (fer forgé, pierre, bois, ...).
4. Lors de l'édification de clôtures, il est demandé de favoriser :
 - La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public ;
 - L'accompagnement des dispositifs par le végétal, afin d'apporter un aspect vivant à la clôture et de favoriser la biodiversité ;
 - La perméabilité des dispositifs permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et le passage de la petite faune ;
 - Les surfaces naturelles favorisant l'infiltration et l'autoépuration des eaux de ruissellement.

2.5.48 Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre d'une hauteur maximum de 1,20m éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 1,80 m de hauteur.
- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,40 m surmontés de grilles ou d'éléments à claire voie dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur.
Pour renforcer l'intimité du jardin et favoriser la biodiversité, ces clôtures pourront être doublées d'un traitement végétal : soit grâce à des plantes grimpantes, soit grâce à la plantation d'une haie mixte ou encore de massifs d'arbustes (palette végétale figurant en annexe) implantés à l'arrière de la clôture. Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue – et les éléments en PVC sont interdits.



- Les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,50 m.

**2.5.49 Sur limites séparatives seules sont autorisées :**

- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,50 m.
- Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m,
- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,40 m surmontés de treillages métalliques, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur.
Pour renforcer l'intimité du jardin et favoriser la biodiversité, ces clôtures pourront être doublées d'un traitement végétal : soit grâce à des plantes grimpantes, soit grâce à la plantation d'une haie mixte ou encore de massifs d'arbustes (palette végétale figurant en annexe) implantés à l'arrière de la clôture.
Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue – et les éléments en PVC sont interdits.

2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 2.6.1 Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine local d'intérêt végétal (article L151-19 du Code de l'Urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur.

Les constructions, aménagements ou travaux pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur. Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places pouvant être répartis autour de la zone de stationnement en fonction du parti d'aménagement paysager.

- 2.6.2 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

- 2.6.3 Sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un minimum 60 % d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes.

Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace en pleine terre.

- 2.6.4 Dans les opérations d'aménagement un minimum de 25 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés.

Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace en pleine terre.

- 2.6.5 Les espaces libres de toute construction pourront aussi être traités en squares avec des jeux et plantés d'arbres de haute tige d'essences locales.

- 2.6.6 Les limites séparatives des parcelles situées au contact des espaces agricoles seront traitées par des boisements champêtres avec des arbres et des arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (arbres non formés en tige, arbustes à port libre).

3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.2 Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères (raquette de retournement sans marche arrière). Ils devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire ces exigences existantes ou à créer.
- 3.1.3 La largeur des accès indirects ne sera pas inférieure à 4 m minimum pour une circulation en sens unique alterné et une largeur égale à 5 m minimum pour une circulation à double sens.
- 3.1.4 Un projet pourra être refusée si son accès à la voie de desserte présente des risques pour la sécurité de ses utilisateurs ou de celle des usagers de la voie (tant piétons, qu'automobilistes ou cyclistes). Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès et de leur configuration, de la nature et de l'importance du projet, ainsi que de la nature et l'intensité du trafic.
- 3.1.5 Les accès à la voie de desserte des projets (en particulier, concernant les parcs de stationnement, les lotissements ou groupes d'habitations) doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- 3.1.6 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils pourront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie de desserte du projet. Ce sas sera conçu pour y placer un espace de stockage des conteneurs de collecte des ordures ménagères.
- 3.1.7 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.8 La conception des accès devra :
- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eaux pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales avec la mise en œuvre de dispositifs et/ou de matériaux adaptés ;
 - maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
- Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
- 3.1.9 Le long des voies publiques et privées existantes, objet d'une protection au titre du patrimoine local d'intérêt végétal et reporté comme tel au document graphique du présent règlement, tout nouvel accès sera interdit dès lors qu'il conduirait à supprimer tout ou partie de l'ensemble paysager protégé.
- 3.1.10 La bande d'accès ou la servitude de passage correspondent à la portion de terrain permettant l'accès à un ou des terrains de second rang, qui ne sont pas desservies directement par une voie ou emprise publique ou une voie privée ouverte à la circulation publique. Cette portion de terrain peut être incluse au sein du terrain d'assiette du projet ce qui ne lui ôtera pas la qualification de bande d'accès ou servitude de passage, au sens du présent article.
- 3.1.11 La création d'un accès indirect sous forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage est interdite.
- 3.1.12 L'accès à un terrain non bâti desservi par une bande d'accès ou une servitude de passage existant à la date d'approbation du PLU est autorisé à condition que cette bande d'accès ou servitude mesure 4m de large minimum et 40m de long maximum.

- 3.1.13 Dans tous les cas, la bande d'accès ou la servitude de passage, ne peut desservir qu'un seul logement au maximum.
- 3.1.14 Si la bande d'accès ou la servitude de passage ne respecte pas les caractéristiques fixées ci-avant, seuls peuvent être autorisés la rénovation / réhabilitation ou l'extension et/ou surélévation mesurées des constructions existantes.

◆ VOIRIE

- 3.1.15 Les voies existantes ou nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et à ceux de la collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds (PTAC > 19T).
- Elle devra avoir une emprise minimale au moins égale à :
- 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres ;
 - 6,5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.
- 3.1.16 Les voies nouvelles en impasse devront comporter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics (sécurité civile, protection incendie, collecte des ordures ménagères...) avec raquette de retournement sans marche-arrière.

3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

◆ EAU POTABLE

- 3.2.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- 3.2.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.4 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'assainissement non collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle et de la taille de la construction (nombre d'équivalents/habitant).
- 3.2.5 Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé la création d'un réseau séparatif collectif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.
- 3.2.6 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 3.2.7 Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- 3.2.8 Les projets créant une surface imperméabilisée inférieure à 50 m² sont exemptés de dispositif de gestion des eaux pluviales.
- 3.2.9 Au-delà de 50 m², le pétitionnaire devra réaliser un essai d'infiltration sur l'assiette foncière du projet. Pour une perméabilité supérieure à 5.10⁻⁶ m/s, le pétitionnaire devra assurer une gestion des eaux pluviales par infiltration.
- Pour une perméabilité inférieure à 5.10⁻⁶ m/s, on distinguera deux cas :
- Pour les constructions à usage d'habitat individuel, le pétitionnaire doit installer un stockage de régulation de 2m³ par tranche de 100m² imperméabilisé. Un ouvrage de régulation avec un orifice de 30 mm de diamètre sera installé avant le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales.
 - Pour tous autres aménagements, le pétitionnaire devra fournir une note de calcul du volume de stockage basé sur la méthode des pluies avec un débit de rejet de 3 L/s/ha et une pluie de période de retour de 30 ans.
- 3.2.10 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

◆ ELECTRICITÉ ET COMMUNICATION NUMÉRIQUE

- 3.2.11 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.
- 3.2.12 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

◆ COLLECTE DES DÉCHETS

- 3.2.13 Pour toutes opérations immobilières, groupes d'habitations, et lotissements de 5 logements et plus, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou semi-enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets.

CHAPITRE 3

US : ZONE URBAINE SPECIALISEE

La zone US, zone urbaine spécialisée se compose :

- **d'un secteur USae correspondant aux activités économiques**
- **un secteur USec destiné aux équipements collectifs**

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis :

- au risque inondation lié au débordement des cours d'eau matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi) approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.
- au risque mouvement de terrain matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée noire. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain (PPRmt) s'appliqueront également dans ces secteurs dès que ce document aura été approuvé par le Préfet de la Gironde. Dans l'attente de l'approbation de ce document, l'état de la connaissance du risque devra être pris en compte à travers le PAC du 10/07/2025. En application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme toute demande d'autorisation d'urbanisme qui comporterait un risque pour la sécurité publique pourra être refusée ou assortie de prescriptions. Dans les zones déjà urbanisées, il s'agit de ne pas augmenter le nombre de personnes et de biens exposés en zones d'aléa fort et moyen et à limiter l'apport de populations et de constructions nouvelles en zone d'aléa faible. Dans les zones non urbanisées, il s'agit de privilégier l'urbanisation en dehors des zones d'aléa et en tout état de cause d'interdire strictement les projets nouveaux en zones d'aléa fort et moyen.

Rappels :

1. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
2. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
3. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
4. En application de la délibération du Conseil Municipal, les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.
5. En application de la délibération du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

1 FONCTIONS URBAINES

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur USae :

- 1.1.1 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 1.1.2 Les constructions nouvelles à usage d'habitation à l'exception de celles visées à l'article 1.2.4.
- 1.1.3 Les changements de destination à usage d'habitation à l'exception de ceux destinés à l'article 1.2.4.
- 1.1.4 Les constructions à usage agricole ou forestière.
- 1.1.5 Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière.
- 1.1.6 Les dépôts de déchets, à l'exception des dépôts temporaires organisés pour le stockage de déchets en attente de traitement ou d'élimination.
- 1.1.7 L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- 1.1.8 Les terrains de camping et de caravanning.
- 1.1.9 Les Habitations Légères de Loisirs, les Résidences Mobiles de Loisirs et le stationnement de caravanes isolées.
- 1.1.10 Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

Dans le secteur USec :

- 1.1.11 Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles liées ou nécessaires à la vocation du secteur.

Dans les secteurs concernés par le risque "mouvements de terrain" (carrières et falaise) et classés en zone d'aléa très fort, fort, moyen et faible du « porter à connaissance » :

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

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les secteurs :

- 1.2.1 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 1.2.2 Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisés dans la zone et qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- 1.2.3 La cote des accès du rez-de-chaussée ou de la dalle finie devra être au minimum à 20 cm au-dessus :
 - de la cote fil d'eau du caniveau (ou assimilé) pour les bâtiments implantés à l'alignement ;
 - du terrain aménagé ou des points bas du terrain situés à proximité pour les bâtiments implantés en recul, en second rang ou au-delà.

Dans le secteur USae :

- 1.2.4 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement et le gardiennage des installations implantées sur la parcelle et à condition que les locaux d'habitation correspondent à une surface de plancher maximum de 80 m² et qu'ils soient inclus à l'un des bâtiments d'activité.
- 1.2.5 Les constructions nouvelles disposant d'une surface de plancher minimum de 350 m² à condition qu'un minimum de 50% de la surface de sa toiture soit dédiée à des procédés de production d'énergies renouvelables.
- 1.2.6 Les dépôts d'hydrocarbures à condition que ces installations soient liées à des activités autorisées dans la zone.

Dans les secteurs classés en zone d'aléa très fort et fort du « porter à connaissance » du PPRmt :

- 1.2.7 Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles concernent l'adaptation et/ou la réfection des constructions existantes.

Dans les secteurs classés en zone d'aléa moyen du « porter à connaissance » du PPRmt :

Les dispositions des articles 1.2.8 à 1.2.14 s'appliquent aux biens et activités situés en zones d'aléas moyen de la carte des aléas mouvements de terrain annexée au courrier préfectoral du 15 octobre 2018 valant "porter à connaissance".

Lorsqu'un projet est autorisé au titre des articles 1.2.8 à 1.2.14, les prescriptions ci-après devront être respectées. Elles portent sur l'obligation de :

- *réaliser une étude géotechnique de type G2 précisant les préconisations techniques à mettre en œuvre pour la réalisation du projet,*
- *joindre à toute demande d'autorisation d'urbanisme une attestation établie par le maître d'œuvre du projet ou un organisme de contrôle agréé certifiant que les études prescrites ci-dessus ont été réalisées et que le projet prend en compte leurs préconisations au stade de la conception.*
- *gérer les eaux pluviales et usées dans le cadre du projet, les rejets d'eaux pluviales et usées étant interdits dans les carrières.*

Constructions existantes

- 1.2.8 Les changements de destination au sens du Code de l'Urbanisme, l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes, à condition qu'ils ne conduisent pas à créer de nouveaux logements.
- Tout changement de destination au sens du Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une étude technique spécifique réalisée par un bureau d'études spécialisé.
- Celle-ci définira les éventuels renforcements de structure à appliquer au bâtiment, dont les confortements éventuels à appliquer au terrain, compte tenu des modifications que pourra entraîner le changement de destination.
- 1.2.9 Les travaux à condition d'être destinés à l'entretien et la gestion courante des bâtiments, installations, ouvrages et infrastructures existants, ainsi que les travaux et installations à condition d'être nécessaires à la mise en conformité des constructions existantes avec les réglementations les intéressant (sécurité incendie, mise en accessibilité, etc.).
- 1.2.10 La création d'ERP de 5^{ème} catégorie au sens de l'article GN1 du règlement de sécurité contre l'incendie et de type commerce, restaurant, bureau ou locaux culturels à condition qu'ils se situent dans l'emprise de bâtiments existants à usage déjà commercial ou d'habitation.
- 1.2.11 Les travaux et aménagements à condition qu'ils soient de nature à réduire les risques.
- 1.2.12 La démolition de bâtiments ou d'équipements à condition de tenir compte du risque de mouvements de terrain que cela peut engendrer (par exemple tonnage des engins de chantier, vibrations, etc.). Ce droit à démolition n'ouvre pas droit à reconstruction à l'exception des projets autorisés.

Constructions nouvelles

- 1.2.13 Les constructions nouvelles à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public, qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, ainsi que les poteaux téléphoniques et de ligne électrique (distribution locale des usagers), les antennes relais de téléphonie mobile, le renouvellement des réseaux de distribution de gaz existants (la création de tout nouveau réseau de gaz est interdite), les transformateurs électriques.
- 1.2.14 La reconstruction d'un bien existant à condition que l'origine des dommages n'ait pas de lien avec le risque de mouvement de terrain.

Dans les secteurs classés en zone d'aléa faible et résiduel du « porter à connaissance » du PPRmt :

Les dispositions de l'article 1.2.15 s'appliquent aux biens et activités situés en zones d'aléas faible ou résiduel de la carte des aléas mouvements de terrain annexée au courrier préfectoral du 15 octobre 2018 valant porter à connaissance.

- 1.2.15 Sont autorisés tous types de constructions et d'aménagements à condition de ne pas aggraver le risque, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 1.1 et de :
- la création de nouveau ERP autres que ceux appartenant à la 5^{ème} catégorie au sens de l'article GN1 du règlement de sécurité contre l'incendie de type commerce, restaurant, bureau ou locaux culturels.
 - la création de sous-sols enterrés.
 - la reconstruction des biens sinistres si l'origine des dommages a un lien avec le risque ayant entraîné le classement en zone bleue
 - la création de réseaux de distribution de gaz.
 - tout terrassement ou décaissement de roche dure, autres que ceux nécessaires pour les projets autorisés, au droit des carrières disposant d'un cerveau de moins de 10 mètres d'épaisseur.
 - tout remblaiement autres que ceux nécessaires pour les projets autorisés.

1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT***Modalités de calcul du nombre de places***

- 1.3.1 La superficie minimum à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de stationnement extérieures est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.
- 1.3.2 Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places/y m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
- 1.3.3 Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
- 1.3.4 Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
- 1.3.5 Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Modalités de réalisation des places de stationnement

- 1.3.6 Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.
- 1.3.7 En dérogation à l'article L.111-19 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces bâties ou non à prendre en compte pour le stationnement des véhicules motorisés d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue à l'article L.152-1 du Code du Commerce doit être comprise entre 75 et 99 % de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

- 1.3.8 Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, il est exigé que les places de stationnement créées soient perméables et végétalisées (dalles gazon, ...)



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

<u>Constructions destinées à l'habitation</u>	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
<u>Constructions destinées aux bureaux</u>	1 place par 10 m ² de surface de plancher
<u>Constructions destinées au commerce</u>	Surface de vente <75m ² : 2 places de stationnement Surface de vente >75m ² , 1 place par tranche de 25m ² de surface de vente
<u>Constructions destinées à l'artisanat, l'industrie</u>	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
<u>Constructions destinées aux entrepôts</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).
<u>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique</u>	1 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
<u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

- 1.3.9 Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.
- 1.3.10 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, ces arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager. Une palette végétale des essences à utiliser et une liste des essences invasives à exclure (plantes exotiques envahissantes), sont jointes en annexe du présent règlement.

Normes quantitatives de stationnement des vélos

- 1.3.11 Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m² par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :
- Constructions destinées au commerce et à l'artisanat et aux bureaux : 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum 3 m²
 - Hébergement hôtelier et touristique : 0,25 place par emplacement.

2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

DEFINITION :

Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre, les emmarchements et les acrotères.

- 2.1.1 Pourront déroger aux articles 2.1.3 à 2.1.9 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 2.1.2 Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

Dans le secteur USae :

- 2.1.3 Par rapport à la RD 10 : les constructions devront s'implanter à 25 m minimum de l'axe de la voie. Ce retrait détermine une emprise qui sera obligatoirement engazonnée et plantée d'arbres et d'arbustes d'essences locales.
- 2.1.4 Par rapport à la RD 14 : les constructions devront s'implanter à 20 m minimum de l'axe de la voie. Ce retrait détermine une emprise qui sera obligatoirement engazonnée et plantée d'arbres et d'arbustes d'essences locales.
- 2.1.5 Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

Dans le secteur USec :

- 2.1.6 Par rapport à la RD 14 : les constructions devront s'implanter à 20 m minimum de l'axe de la voie. Ce retrait détermine une emprise qui sera obligatoirement engazonnée et plantée d'arbres et d'arbustes d'essences locales.
- 2.1.7 Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à 5 m minimum en retrait de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 2.2.1 Pourront déroger à l'article 2.2.4 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

- 2.2.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- 2.2.3 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau, ou un estey, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 8 mètres par rapport à son axe.
- L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges de ces ouvrages. Une largeur minimum de 6m devra être respectée de part et d'autre du haut de la berge du Moulinan et du rebedech et de 4m de part et d'autre du haut des berges des autres ruisseaux, esteys ou fossés.
- 2.2.4 Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative, soit en retrait, de la manière suivante :
- Les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excède pas 6 m. Dans le cas où elles s'adossent à une construction contiguë de hauteur supérieure, la hauteur autorisée devra être inférieure ou égale.
 - Pour les constructions édifiées en retrait des limites séparatives le retrait sera au minimum de 5 m.
- 2.2.5 Une implantation plus contraignante pourra être imposée en fonction de la législation afférente aux établissements soumis à la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines, les plages et abords des bassins de piscine qui n'imperméabilisent pas le sol et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

- 2.3.1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...

Dans le secteur USae :

- 2.3.2 L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la surface du terrain.

Dans le secteur USec :

- 2.3.3 Non réglementé.

2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Lorsqu'il sera imposé une surélévation du seuil des constructions au regard du risque inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée proportionnellement à l'augmentation du seuil demandé.

2.4.1 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur des articles suivants :

- Les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure aux valeurs définies ci-dessous. Toutefois, en cas de travaux d'extension de construction existante, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.
- les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).
- Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.

Dans le secteur USae :

2.4.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 m mesurés du sol naturel au faîtage, ou à la partie la plus haute de l'acrotère lorsque celui-ci est plus haut que le faîtage.

Dans le secteur USec:

2.4.3 Non réglementé.

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

OBJECTIFS

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

2.5.2 Les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

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

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

- 2.5.4 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.
- 2.5.5 La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.
- 2.5.6 Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

- 2.5.7 Ces matériels ne devront pas être visible depuis l'espace public. Ils devront être implantés de manière à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.
- 2.5.8 S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- 2.5.9 Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Dans le secteur USae :

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Volume

- 2.5.10 Les constructions devront être issues de la combinaison de volumes simples (parallélépipède, prisme, cube, ...), une décomposition en volumes distincts pourra dépendre du parti architectural.

Couvertures

- 2.5.11 Différentes pentes de toiture seront admises en fonction du parti architectural ou du matériau mis en œuvre. La couverture et le faîtage devront être obligatoirement masqués par un acrotère sur les quatre façades du bâtiment.
- 2.5.12 Les toitures terrasses seront autorisées lorsqu'elles seront masquées par des acrotères et lorsque les éventuels équipements techniques posés sur le toit (blocs de ventilation, climatiseurs, ...) seront intégrés dans un volume ou masqués par une paroi.
Différents matériaux de couverture seront admis (zinc, bacs acier,...), à l'exclusion des panneaux imitant la tuile ainsi que les bacs métalliques non peints et présentant des brillances.

Façades

- 2.5.13 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.14 Les façades "avant" et "arrière" des constructions seront traitées avec le même soin.

Epidermes

- 2.5.15 Le nombre total de matériaux mis en œuvre et apparent sur les bâtiments sera limité à trois dans un souci de cohérence architecturale.
- 2.5.16 Différents types de matériaux pourront être associés : les matériaux naturels (enduits, pierre, ...), les bardages en bois massif, le béton lorsqu'il est destiné à rester apparent : brut de décoffrage, matricé, poli, ainsi que les matériaux manufacturés à base de verre ou en métal peint, laqué, auto-patiné à corrosion superficielle forcée, galvanisé, ...
Les enduits traditionnels seront aussi admis dans les finitions : taloché, brossé ou gratté fin.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (brique, parpaing, ...) est interdit.

Couleurs

- 2.5.17 Le nombre de couleurs apparentes sur les bâtiments est limité à trois afin de préserver une harmonie. Pour un même type de matériau, une seule couleur sera admise par bâtiment ; l'alternance des couleurs de bardage métallique est interdite.
- 2.5.18 On privilégiera pour les couleurs des parois de « tons rompus », (tons dont la luminosité et la vivacité sont adoucies par le mélange d'une autre couleur à la couleur principale) ; on évitera le blanc en grande surface et les gammes de couleur trop claires. Les couleurs vives seront admises uniquement sur les éléments architecturaux ou accessoires de petites surfaces tels que les menuiseries par exemple.

◆ CLOTURES

- 2.5.19 Les murs bahuts et les clôtures pleines sont strictement interdites quelle que soit leur hauteur.
- 2.5.20 Les clôtures ne sont pas obligatoires, toutefois lorsqu'elles seront nécessaires, elles devront répondre aux conditions suivantes :

Clôtures sur emprises et voies publiques

- 2.5.21 Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 par exemple), pouvant être doublées de haies vives, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur.
- 2.5.22 Les portails seront réalisés avec des barreaudages métalliques de forme simple, leur hauteur sera identique à la hauteur de clôture choisie.

Clôtures sur limites séparatives

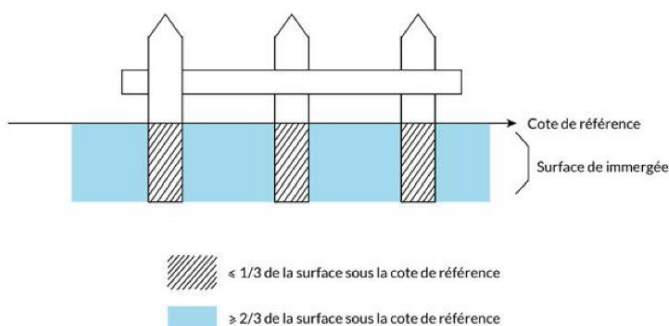
- 2.5.23 Les clôtures seront composées de panneaux à mailles métalliques soudées ou de grillage simple torsion sur poteaux métalliques assortis de teinte foncée (gris anthracite RAL 7016 exemple), pouvant être doublées de haies vives, l'ensemble ne devant pas dépasser 2,00 m de hauteur.

Dans les secteurs USae soumis au risque inondation :

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

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

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- Ne pas présenter, sous la cote de référence, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de clôture.



Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage ou une grille à barreaux. Les portails et portillons, s'ils sont pleins, ne sont pas considérés comme surface de clôture ajourée.

Pour la partie émergée de clôture, c'est-à-dire située au-dessus de la cote de référence, il convient d'appliquer les règles propres aux clôtures perméables de chaque secteur (hauteur, aspect...).

◆ ENSEIGNES

- 2.5.24 Le nombre d'enseigne est limité à deux par établissement l'une sur la façade donnant sur la voie de desserte, l'autre le cas échéant sur la façade orientée sur la RD 10. Elles pourront être réalisées sous forme de lettres peintes ou de lettres découpées sur un bandeau.
- 2.5.25 Les enseignes sont interdites sur les toitures ou terrasses ; elles ne devront pas déborder des façades et des toitures. Une seule enseigne constituée d'un totem et implantée indépendamment de la façade est autorisée.
- 2.5.26 Les panneaux lumineux extérieurs sont interdits.

2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans tous les secteurs

- 2.6.1 Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine local d'intérêt végétal (article L151-19 du Code de l'Urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur.

Les constructions, aménagements ou travaux pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur. La destruction partielle ou totale des éléments paysagers identifiés et reportés comme tel au document graphique est interdite.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager identifiés au document graphique.

Dans les secteurs USae

- 2.6.2 Sur chaque parcelle, il est exigé un pourcentage minimum de 20% correspondant à des espaces en pleine terre destinés à être enherbés et plantés d'arbres et d'arbustes d'essences locales. Une palette végétale des essences à utiliser et une liste des essences invasives à exclure (plantes exotiques envahissantes), sont jointes en annexe du présent règlement.
- Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 50 m² d'espace en pleine terre.
- 2.6.3 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places pouvant être répartis autour de la zone de stationnement en fonction du parti d'aménagement paysager.
- 2.6.4 Les arbres et arbustes existants dans la bande déterminée par le retrait de 25 m par rapport à l'axe de la RD 10 seront obligatoirement conservés et renouvelés avec des arbres d'essences locales : frênes, chênes, ... et arbustes d'essences indigènes aux formes naturelles (à port libre non taillé).

Dans le secteur USec :

- 2.6.5 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places (circonférence 10/12 minimum), pouvant être répartis autour de la zone de stationnement en fonction du parti d'aménagement paysager. Une palette végétale des essences à utiliser et une liste des essences invasives à exclure (plantes exotiques envahissantes), sont jointes en annexe du présent règlement.

3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

Dans tous les secteurs :

- 3.1.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.2 Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères (raquette de retournement sans marche arrière). Ils devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire ces exigences existantes ou à créer.
- 3.1.3 La largeur des accès indirects ne sera pas inférieure à 4 m minimum pour une circulation en sens unique alterné et une largeur égale à 5 m minimum pour une circulation à double sens.
- 3.1.4 Un projet pourra être refusée si son accès à la voie de desserte présente des risques pour la sécurité de ses utilisateurs ou de celle des usagers de la voie (tant piétons, qu'automobilistes ou cyclistes). Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès et de leur configuration, de la nature et de l'importance du projet, ainsi que de la nature et l'intensité du trafic.
- 3.1.5 Les accès à la voie de desserte des projets doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- 3.1.6 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique.
- 3.1.7 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.8 La conception des accès devra :
 - participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eaux pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales avec la mise en œuvre de dispositifs et/ou de matériaux adaptés ;
 - maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

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

◆ VOIRIE

- 3.1.9 Les voies existantes ou nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et à ceux de la collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds (PTAC > 19T).
Elle devra avoir une emprise minimale au moins égale à :
 - 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres ;
 - 6,5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5,50 mètres.
- 3.1.10 Les voies nouvelles en impasse devront comporter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics (sécurité civile, protection incendie, collecte des ordures ménagères...) avec raquette de retournement sans marche-arrière.

3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

◆ EAU POTABLE

- 3.2.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- 3.2.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.4 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'assainissement non collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle et de la taille de la construction (nombre d'équivalents/habitant).
- 3.2.5 Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.
- 3.2.6 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 3.2.7 Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- 3.2.8 Les projets créant une surface imperméabilisée inférieure à 50 m² sont exemptés de dispositif de gestion des eaux pluviales.
- 3.2.9 Au-delà de 50 m², le pétitionnaire devra réaliser un essai d'infiltration sur l'assiette foncière du projet. Pour une perméabilité supérieure à 5.10⁻⁶ m/s, le pétitionnaire devra assurer une gestion des eaux pluviales par infiltration.
- Pour une perméabilité inférieure à 5.10⁻⁶ m/s, on distinguera deux cas :
- Pour les constructions à usage d'habitat individuel, le pétitionnaire doit installer un stockage de régulation de 2m³ par tranche de 100m² imperméabilisée. Un ouvrage de régulation avec un orifice de 30 mm de diamètre sera installé avant le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales.
 - Pour tous autres aménagements, le pétitionnaire devra fournir une note de calcul du volume de stockage basé sur la méthode des pluies avec un débit de rejet de 3 L/s/ha et une pluie de période de retour de 30 ans.
- 3.2.10 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

◆ ELECTRICITE ET COMMUNICATION NUMERIQUE

- 3.2.11 Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux opérations d'aménagement seront prioritairement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.
- 3.2.12 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront prioritairement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.
- 3.2.13 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

◆ DECHETS

- 3.2.14 Les dépôts d'ordures ménagères avant collecte devront être réalisés de manière à limiter leur impact visuel depuis l'espace public. Ainsi, ils devront être réalisés par un dispositif clos ou être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

CHAPITRE 4

AU : ZONE A URBANISER

La zone AU, zone à urbaniser correspondant aux terrains affectés à l'urbanisation organisée à caractère principal d'habitat.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis :

- au risque mouvement de terrain matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée noire. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain (PPRmt) s'appliqueront également dans ces secteurs dès que ce document aura été approuvé par le Préfet de la Gironde. Dans l'attente de l'approbation de ce document, l'état de la connaissance du risque devra être pris en compte à travers le PAC du 10/07/2025. En application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme toute demande d'autorisation d'urbanisme qui comporterait un risque pour la sécurité publique pourra être refusée ou assortie de prescriptions. Dans les zones déjà urbanisées, il s'agit de ne pas augmenter le nombre de personnes et de biens exposés en zones d'aléa fort et moyen et à limiter l'apport de populations et de constructions nouvelles en zone d'aléa faible. Dans les zones non urbanisées, il s'agit de privilégier l'urbanisation en dehors des zones d'aléa et en tout état de cause d'interdire strictement les projets nouveaux en zones d'aléa fort et moyen.

Rappels :

1. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
2. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
3. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
4. En application de la délibération du Conseil Municipal, les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.
5. En application de la délibération du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

1 FONCTIONS URBAINES

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Opérations d'aménagement

- 1.1.1 Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) qui ne sont pas compatibles avec les principes d'aménagement de la zone définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

Constructions

- 1.1.2 Les constructions à usage d'habitation, de commerces, bureaux, artisanat, hébergement hôtelier qui ne seraient pas comprises dans une opération d'aménagement.
- 1.1.3 Les constructions nouvelles, extensions de constructions existantes ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, le caractère du voisinage ou la capacité des infrastructures et autres équipements collectifs existants.
- 1.1.4 Les constructions à usage agricole, forestier, industriel ou d'entrepôt.

Dépôts

- 1.1.5 Les dépôts de ferraille, de véhicules hors d'usage et de matériaux non liés à une activité autorisée sur l'unité foncière et les dépôts de déchets de toute nature.

Carrières

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

Campings

- 1.1.7 Terrains de camping et stationnement de caravanes
- 1.1.8 Les Habitations Légères de Loisirs, les Résidences Mobiles de Loisirs et le stationnement de caravanes isolées.
- 1.1.9 Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

Dans les secteurs concernés par le risque "mouvements de terrain" (carrières et falaise) et classés en zone d'aléa très fort, fort, moyen et faible du « porter à connaissance » :

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

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Opérations d'aménagement

1.2.1 Les opérations d'aménagement (lotissements, groupes d'habitations) à condition que :

- elles portent sur une superficie minimum de 0,5 ha (au cas où la totalité des parcelles constructibles d'une zone serait inférieure à 0,5 ha, une autorisation pourra être délivrée si elle porte sur la totalité de celles-ci),
- elles respectent une densité moyenne minimale de 20 logements par hectare sur l'ensemble du secteur.
- elles ne compromettent pas l'urbanisation du reste de la zone,
- elles intègrent dans leur programme de travaux de viabilité les aménagements paysagers prévus dans le cadre des Orientations d'aménagement et de Programmation,
- elles comportent une affectation d'un minimum de 30 % du programme de chaque phase de réalisation à des logements collectifs et/ou maisons de ville,
- elles comportent une affectation d'un minimum de 50% du programme de chaque phase de réalisation à des logements locatifs sociaux.

1.2.2 Les permis d'aménager, les permis valant division et les déclarations préalables pour les divisions foncières non soumis à permis d'aménager, à condition que les règles édictées par le présent PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

Constructions

1.2.3 Les constructions à usage d'habitation, autorisées dans la zone, et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur le plan des périmètres fournis à titre indicatif (*pièce 6.1 du PLU*) à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

1.2.4 Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation situées dans les secteurs d'aléas moyen et fort¹ sont autorisées à condition qu'elles suivent les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, ou qu'elles respectent les « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

1.2.5 La cote des accès du rez-de-chaussée ou de la dalle finie devra être au minimum à 20 cm au-dessus :

- de la cote fil d'eau du caniveau (ou assimilé) pour les bâtiments implantés à l'alignement ;
- du terrain aménagé ou des points bas du terrain situés à proximité pour les bâtiments implantés en recul, en second rang ou au-delà.

1.2.6 Les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt public ou d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route (poste de transformation électrique, ...), à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

1.2.7 Les équipements publics ou d'intérêt collectif de superstructure à condition qu'ils s'intègrent dans un schéma permettant l'aménagement cohérent de la zone.

1.2.8 Les constructions nouvelles à condition de présenter une couverture minimum de 50% de leur énergie primaire (besoins en eau chaude sanitaire, chauffage et rafraîchissement) par des énergies renouvelables.

¹ Voir cartographie du risque retrait-gonflement des argiles en annexe

Dans les secteurs classés en zone d'aléa très fort et fort du « porter à connaissance » du PPRmt :

- 1.2.9 Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles concernent l'adaptation et/ou la réfection des constructions existantes.

Dans les secteurs classés en zone d'aléa moyen du « porter à connaissance » du PPRmt :

Les dispositions des articles 1.2.9 à 1.2.13 s'appliquent aux biens et activités situés en zones d'aléas moyen de la carte des aléas mouvements de terrain annexée au courrier préfectoral du 15 octobre 2018 valant "porter à connaissance".

Lorsqu'un projet est autorisé au titre des articles 1.2.9 à 1.2.13, les prescriptions ci-après devront être respectées. Elles portent sur l'obligation de :

- *réaliser une étude géotechnique de type G2 précisant les préconisations techniques à mettre en œuvre pour la réalisation du projet,*
- *joindre à toute demande d'autorisation d'urbanisme une attestation établie par le maître d'œuvre du projet ou un organisme de contrôle agréé certifiant que les études prescrites ci-dessus ont été réalisées et que le projet prend en compte leurs préconisations au stade de la conception.*
- *gérer les eaux pluviales et usées dans le cadre du projet, les rejets d'eaux pluviales et usées étant interdits dans les carrières.*

Constructions nouvelles

- 1.2.10 Les abris de jardin à condition qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine.
- 1.2.11 Les annexes légères aux bâtiments existants tel que garages préfabriqués et vérandas à condition qu'elles tiennent compte du risque de mouvements de terrain (conception et choix des matériaux).
- 1.2.12 Les piscines enterrées ou hors sol, en fonction de la nature du sous-sol et de la profondeur des vides souterrains à condition de respecter les conditions suivantes :
- réalisation d'une étude géotechnique spécifique qui devra déterminer l'épaisseur de cerveau des cavités sous-jacentes et définir les conditions de fondations du projet. Elle précisera, le cas échéant, les confortements à apporter au terrain supportant le projet.
- 1.2.13 Les constructions nouvelles à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public, qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, ainsi que les poteaux téléphoniques et de ligne électrique (distribution locale des usagers), les antennes relais de téléphonie mobile, le renouvellement des réseaux de distribution de gaz existants (la création de tout nouveau réseau de gaz est interdite), les transformateurs électriques.
- 1.2.14 La reconstruction d'un bien existant à condition que l'origine des dommages n'ait pas de lien avec le risque de mouvement de terrain.

Dans les secteurs classés en zone d'aléa faible et résiduel du « porter à connaissance » du PPRmt :

Les dispositions de l'article 1.2.14 s'appliquent aux biens et activités situés en zones d'aléas faible ou résiduel de la carte des aléas mouvements de terrain annexée au courrier préfectoral du 15 octobre 2018 valant porter à connaissance.

- 1.2.15 Sont autorisés tous types de constructions et d'aménagements à condition de ne pas aggraver le risque, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 1.1 et de :
- la création de nouveau ERP autres que ceux appartenant à la 5^{ème} catégorie au sens de l'article GN1 du règlement de sécurité contre l'incendie de type commerce, restaurant, bureau ou locaux culturels.
 - la création de sous-sols enterrés.
 - la reconstruction des biens sinistres si l'origine des dommages a un lien avec le risque ayant entraîné le classement en zone bleue
 - la création de réseaux de distribution de gaz.
 - tout terrassement ou décaissement de roche dure, autres que ceux nécessaires pour les projets autorisés, au droit des carrières disposant d'un cerveau de moins de 10 mètres d'épaisseur.
 - tout remblaiement autres que ceux nécessaires pour les projets autorisés.

1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Modalités de calcul du nombre de places

- 1.3.1 La superficie minimum à prendre en compte pour le dimensionnement des aires de stationnement extérieures est de :
- 12,50 m² pour les constructions destinées à l'habitat individuel
 - 25 m², y compris les accès et les dégagements pour les autres catégories de construction
- 1.3.2 Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (x places / m² de surface de plancher), le calcul s'effectue pour chaque tranche, le nombre total de places exigées étant le cumul du nombre de places exigées par tranche.
- 1.3.3 Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementaire exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.
- 1.3.4 Dans le cas où un projet comporterait plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.
- 1.3.5 Dans le cas d'une opération comportant des destinations et activités différentes utilisant des places de stationnement de manière non simultanée, il sera tenu compte du foisonnement, c'est-à-dire de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé.

Modalités de réalisation des places de stationnement

- 1.3.6 Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des places et voies ouvertes à la circulation publique.
- 1.3.7 Pour les constructions existantes, il est exigé un emplacement (garage ou aire aménagée) pour chaque logement. Dans le cadre d'opérations de réhabilitation de constructions existantes ou de changement de destination, il sera exigé 2 places de stationnement par logement créé. Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.
- 1.3.8 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, ces arbres pouvant être répartis autour de la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.
- 1.3.9 Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 10 logements individuels et/ou collectifs, il sera exigé la réalisation de bornes de recharge pour les véhicules électriques selon les modalités suivantes :
- de 11 à 20 logements : 1 borne de recharge
 - à partir de 21 logements : 1 borne de recharge par tranche de 20 logements
- 1.3.10 Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction de plus de 3 logements, il sera exigé un ratio de 1 place de stationnement par logement en vue du stationnement des visiteurs, à répartir sur les espaces communs propres à l'opération et avec un minimum d'une place.
- 1.3.11 Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement supérieure ou égale à 10 places, il est exigé que 50% des places de stationnement créées soient perméables et végétalisées (dalles gazon, ...)



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

<u>Constructions destinées au logement individuel</u>	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
<u>Constructions destinées au logement collectif</u>	Il est exigé au minimum le nombre de places suivantes par tranche de surface de plancher de chaque logement : - surface de plancher ≤ 40 m ² : 1 place par logement. - surface de plancher > 40 m ² : 2 places par logement.
<u>Constructions destinées à l'hébergement (EHPAD,...)</u>	Il est exigé au minimum 0,5 places de stationnement par unité d'hébergement.
<u>Constructions destinées aux bureaux</u>	1 place par 10 m ² de surface de plancher
<u>Constructions destinées aux commerces</u>	Surface de vente < 75 m ² : 2 places de stationnement Surface de vente > 75 m ² , 1 place par tranche de 25 m ² de surface de vente
<u>Constructions destinées à l'artisanat</u>	1 place par tranche de 100 m ² de surface de plancher
<u>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique</u>	1 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
<u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Normes quantitatives de stationnement des deux-roues

1.3.12 Il est exigé la création d'une aire de stationnement couverte ou d'un local de plain-pied, dimensionné à raison de 1,50 m² par place, et disposant de dispositifs de sécurité type arceaux permettant de stabiliser et d'accrocher le cadre du vélo en application des normes suivantes :

- Constructions destinées à l'habitation collective : 1 place par logement.
- Constructions destinées au commerce et à l'artisanat et aux bureaux : 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum 3 m²
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 0,25 place par chambre.

2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

DEFINITION :

Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre, les emmarchements et les acrotères.

- 2.1.1 Pourront déroger aux articles 2.1.3 à 2.1.5 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
 - Les piscines.
- 2.1.2 Par rapport aux fossés : Les constructions devront s'implanter en retrait de 5 m au minimum de l'axe des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter comme suit :

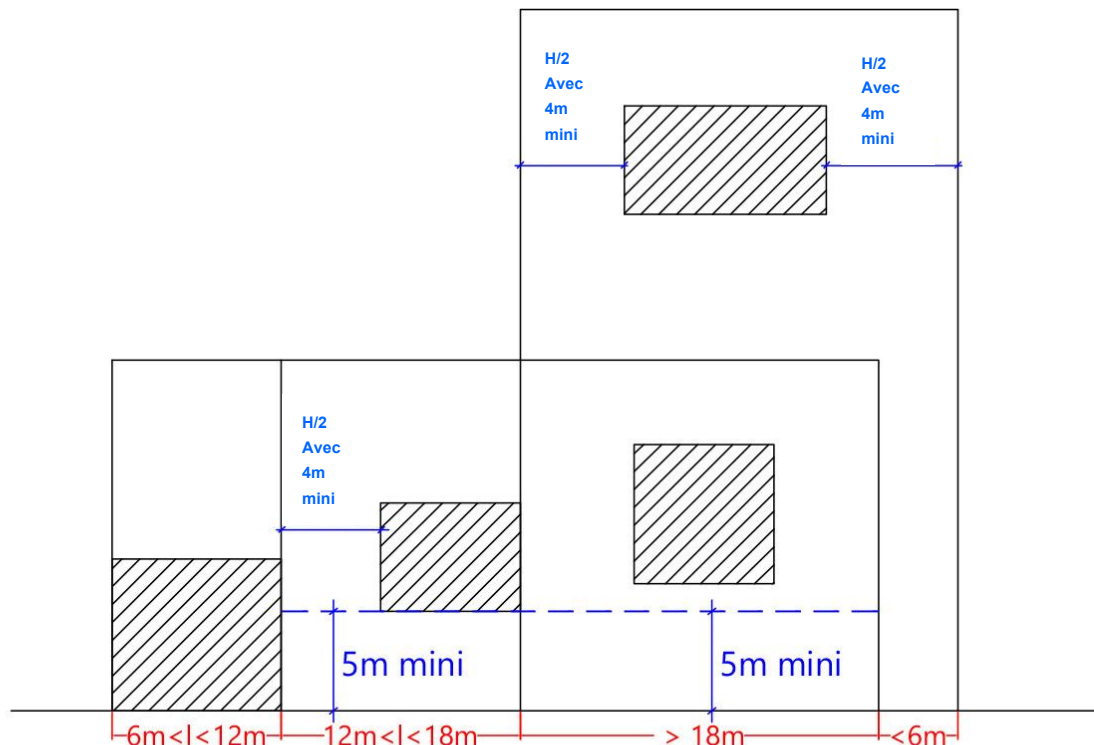
- 2.1.3 Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées inférieure ou égale à 12 m : Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, soit avec un retrait minimum de 5 m, à l'exception des garages, volumes ou auvents destinés au stationnement des véhicules qui seront obligatoirement implantés en retrait minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise de voie publique ou privée.
- 2.1.4 Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 12 m et inférieure ou égale à 18 m : Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, soit avec un retrait minimum de 5 m, à l'exception des garages, volumes ou auvents destinés au stationnement des véhicules qui seront obligatoirement implantés en retrait minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise de voie publique ou privée.
- 2.1.5 Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 18 m : Les constructions devront s'implanter avec un retrait minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise de voie publique ou privée.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 2.2.1 Pourront déroger aux articles 2.2.3 à 2.2.6 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les équipements de superstructure d'intérêt collectif et de services publics tels que bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ... et les installations techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.
 - Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
 - Les piscines.
- 2.2.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions doivent s'implanter comme suit :

- 2.2.3 Sur des parcelles d'une largeur de façade sur rue inférieure à 6 m : Les constructions devront s'implanter en ordre discontinu en retrait des limites séparatives, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,50 m), au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 m ($d \geq H/2$ avec minimum 4 m).
- 2.2.4 Sur des parcelles d'une largeur de façade sur rue supérieure à 6 m et inférieure ou égale à 12 m : en ordre continu, c'est à dire d'une limite latérale à l'autre,
- 2.2.5 Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 12 m et inférieure ou égale à 18 m : Les constructions devront s'implanter en ordre semi-continu sur l'une des limites latérales, et à une distance de l'autre comptée horizontalement de tout point de la construction, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,50 m), au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 m ($d \geq H/2$ avec minimum 4 m).
- 2.2.6 Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 18 m : Les constructions devront s'implanter en ordre discontinu en retrait des limites séparatives, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, (non compris les avant-toits inférieurs ou égaux à 0,50 m), au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 m ($d \geq H/2$ avec minimum 4 m).
- 2.2.7 Quelle que soit la largeur de la parcelle :
- Les constructions annexes à l'habitation d'une emprise au sol inférieure à 12 m² devront être implantées en retrait minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives.



Voie et emprise publique

2.3 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines, les plages et abords des bassins de piscine qui n'imperméabilisent pas le sol et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

- 2.3.1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices) et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...
- 2.3.2 Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées inférieure ou égale à 12 m : l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 50 % de la surface de la parcelle.
- 2.3.3 Pour les parcelles d'une largeur de façade sur voies publiques ou privées supérieure à 12 m : l'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 30 % de la surface de la parcelle.

2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

- 2.4.1 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur des articles suivants :
- les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...
 - les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).
- 2.4.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou 7 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.
- 2.4.3 La hauteur des annexes non accolées à la construction principale ne doit pas excéder 3,50 m à l'égout du toit ou 4 mètres à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 4,50 m au faîtage.
- 2.4.4 Lorsque ces annexes seront édifiées le long des limites séparatives, leur hauteur sur limite séparative mesurée en tout point du bâtiment n'excèdera pas 4 m.

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS**OBJECTIFS :**

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

- 2.5.2 Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport au contexte à dominante forestière.

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

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

- 2.5.4 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.
- 2.5.5 La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.
- 2.5.6 Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

- 2.5.7 Ces matériels ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront être implantés de manière à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.
- 2.5.8 S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- 2.5.9 Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

- 2.5.10 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées. Le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation et masquées par un écran de végétation.

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Constructions nouvelles

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

Couvertures

- 2.5.11 Les égouts et faîtages seront généralement parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.
- 2.5.12 Le volume de la toiture de la construction principale devra être simple.
- 2.5.13 Les couvertures des constructions devront être réalisées :
- en métal (zinc, bac acier, ...)
 - en tuiles "canal" ou de galbe similaire en terre cuite de teinte rouge avec des pentes des toits comprises entre 28 et 35%.
- 2.5.14 Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.
- 2.5.15 Les versants de toiture seront prolongés d'avant-toit généreux au minimum de 30 cm.

Façades

- 2.5.16 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.17 Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit teinte zinc.

Epidermes

- 2.5.18 Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé, avec un maximum de deux teintes selon nuancier joint en annexe.
- 2.5.19 Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.
- 2.5.20 Les bardages en bois massif ou en matériaux d'aspect équivalent de teinte naturelle sont également admis, (à l'exclusion du blanc et des teintes claires). Les bardages seront verticaux. Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.

Couleurs des menuiseries

- 2.5.21 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, teinte selon nuancier joint en annexe ; les vernis ou lasures ton bois sont interdits.
- 2.5.22 Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

◆ BATIMENTS ANNEXES

- 2.5.23 Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle. Les toits terrasses sont également admis.
- 2.5.24 Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et les carports pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

◆ CLOTURES

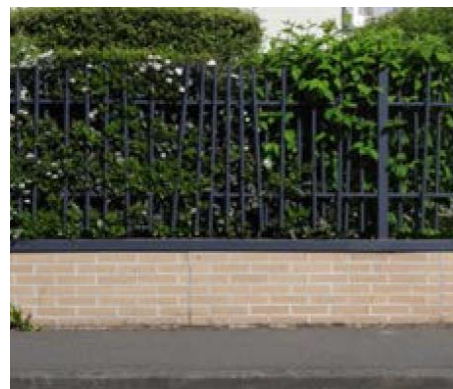
2.5.25 Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage.

Généralités

1. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
2. L'édification et la modification de clôture doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de la délibération portant obligation d'une déclaration préalable à l'édification d'une clôture ou être intégrée au dossier de permis de construire.
3. Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Elles doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant la multiplicité des matériaux et en favorisant l'emploi de matériaux de qualité (fer forgé, pierre, bois, ...).
4. Lors de l'édification de clôtures, il est demandé de favoriser :
 - La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public ;
 - L'accompagnement des dispositifs par le végétal, afin d'apporter un aspect vivant à la clôture et de favoriser la biodiversité ;
 - La perméabilité des dispositifs permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et le passage de la petite faune ;
 - Les surfaces naturelles favorisant l'infiltration et l'autoépuration des eaux de ruissellement.

2.5.26 Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les murs traditionnels en pierre d'une hauteur maximum de 1,20m éventuellement doublés d'une haie vive d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 1,80 m de hauteur.
- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,40 m surmontés de grilles ou d'éléments à claire voie dont les parties « vides » représenteront au minimum 30 % du dispositif à claire-voie, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur.
Pour renforcer l'intimité du jardin et favoriser la biodiversité, ces clôtures pourront être doublées d'un traitement végétal : soit grâce à des plantes grimpantes, soit grâce à la plantation d'une haie mixte ou encore de massifs d'arbustes (palette végétale figurant en annexe) implantés à l'arrière de la clôture. Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue – et les éléments en PVC sont interdits.



- Les haies vives d'essences locales (noisetier, laurier sauce, charme, buis, cornouiller, par exemple) n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,50 m.

**2.5.27 Sur limites séparatives seules sont autorisées :**

- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,50 m.
- Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m.
- Les murs traditionnels enduits d'une hauteur maximale de 0,40 m surmontés de treillages métalliques, l'ensemble n'excédant pas 1,50 m de hauteur.
Pour renforcer l'intimité du jardin et favoriser la biodiversité, ces clôtures pourront être doublées d'un traitement végétal : soit grâce à des plantes grimpantes, soit grâce à la plantation d'une haie mixte ou encore de massifs d'arbustes (palette végétale figurant en annexe) implantés à l'arrière de la clôture.
Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue – et les éléments en PVC sont interdits.

2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 2.6.1 Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine local d'intérêt végétal (article L151-19 du Code de l'Urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur.

Les constructions, aménagements ou travaux pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur. La destruction partielle ou totale des éléments paysagers identifiés et reportés comme tel au document graphique est interdite.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager identifiés au document graphique.

- 2.6.2 Les plantations à réaliser portées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19° du Code de l'Urbanisme ou figurant dans les orientations d'aménagement devront être obligatoirement effectuées.
- 2.6.3 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places pouvant être répartis autour de la zone de stationnement en fonction du parti d'aménagement paysager.
- 2.6.4 Les plantations existantes seront conservées au maximum, la conception des opérations d'aménagement et l'implantation des constructions nouvelles devront préserver au maximum les arbres existants. Les plantations supprimées seront compensées par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance paysagère du terrain par des sujets de taille avancée.
- 2.6.5 Dans les opérations d'aménagement un minimum de 25 % de la surface du terrain doivent être aménagés en espaces verts collectifs et plantés. Ces espaces verts devront être plantés à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour 50 m² d'espace en pleine terre.
- 2.6.6 Il pourra être envisagé une répartition différente des 25 % d'espaces verts dans le cas de préservation de boisements existants ou de parti d'aménagement justifié : haies champêtres constituant les limites d'opération ; sur-largeurs plantées des emprises des voies.
- 2.6.7 Les opérations immobilières, groupes d'habitations et lotissements devront être équipés d'un dispositif de récupération des eaux pluviales.
- 2.6.8 Sur chaque parcelle individuelle, il est exigé un pourcentage minimum d'espace en pleine terre destiné à être enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de la manière suivante :
- Parcelles de superficie inférieure ou égale à 350 m² : 20 %.
 - Parcelles de superficie supérieure à 350 m² et inférieures à 700 m² : 35 %.
 - Parcelles de superficie supérieure à 700 m² : 40 %.
- 2.6.9 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.2 Les accès individuels devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur des accès ne sera pas inférieure à 4 m.
- 3.1.3 Un projet pourra être refusée si son accès à la voie de desserte présente des risques pour la sécurité de ses utilisateurs ou de celle des usagers de la voie (tant piétons, qu'automobilistes ou cyclistes). Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès et de leur configuration, de la nature et de l'importance du projet, ainsi que de la nature et l'intensité du trafic.
- 3.1.4 Les accès à la voie de desserte des projets (en particulier, concernant les parcs de stationnement, les lotissements ou groupes d'habitations) doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- 3.1.5 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils devront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie de desserte du projet. Ce sas sera conçu pour y placer un container de collecte des ordures ménagères.
- 3.1.6 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

◆ VOIRIE

- 3.1.7 Les voies nouvelles publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, elles devront être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et de collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds. La largeur de l'emprise de la voie devra être conforme à la réglementation d'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR). Elle ne sera pas inférieure à 6m et la largeur de chaussée ne sera pas inférieure à 4m.
- 3.1.8 Des conditions particulières pourront toutefois être imposées en matière de tracé, de largeur ou de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation de certains terrains riverains ou avoisinants, ou en vue de leur intégration dans la voirie publique communale. Il devra être prévu notamment sur les voies primaires des cheminements piétons et cyclistes en site propre dans l'emprise de la voie.
- 3.1.9 Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer à terme au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant, avec les orientations d'aménagement définies par secteurs.
- 3.1.10 Les voies en impasse provisoires sont autorisées ; il convient dans ce cas :
- de prévoir leur prolongement en respect, le cas échéant, des orientations d'aménagement,
 - de réaliser la voie jusqu'à la limite avec l'unité foncière riveraine afin d'assurer son désenclavement,
 - de prévoir la réaffectation, à terme, de l'aire de manœuvre provisoire qui doit se situer en limite du terrain d'assiette du projet et présenter les mêmes caractéristiques que celles fixées à l'alinéa suivant.

- 3.1.11 En cas d'impossibilité de réaliser un maillage à terme, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse dont la longueur, aire de retournement non comprise, ne peut excéder 60 m.

Dans ce cas, elles doivent comporter par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

- 3.1.12 Pour assurer la continuité des cheminements piétons et des pistes cyclables dans les zones d'urbanisation, chaque opération devra se raccorder au maillage des cheminements piétons et cyclables existants ou prévus dans le cadre des orientations d'aménagement.

3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

◆ EAU POTABLE

- 3.2.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- 3.2.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.4 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'assainissement non collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle et de la taille de la construction (nombre d'équivalents/habitant).
- 3.2.5 Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé la création d'un réseau séparatif collectif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.
- 3.2.6 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 3.2.7 Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- 3.2.8 Les projets créant une surface imperméabilisée inférieure à 50 m² sont exemptés de dispositif de gestion des eaux pluviales.
- 3.2.9 Au-delà de 50 m², le pétitionnaire devra réaliser un essai d'infiltration sur l'assiette foncière du projet. Pour une perméabilité supérieure à 5.10⁻⁶ m/s, le pétitionnaire devra assurer une gestion des eaux pluviales par infiltration.
- Pour une perméabilité inférieure à 5.10⁻⁶ m/s, on distinguera deux cas :
- Pour les constructions à usage d'habitat individuel, le pétitionnaire doit installer un stockage de régulation de 2m³ par tranche de 100m² imperméabilisé. Un ouvrage de régulation avec un orifice de 30 mm de diamètre sera installé avant le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales.
 - Pour tous autres aménagements, le pétitionnaire devra fournir une note de calcul du volume de stockage basé sur la méthode des pluies avec un débit de rejet de 3 L/s/ha et une pluie de période de retour de 30 ans.
- 3.2.10 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

◆ ELECTRICITÉ ET COMMUNICATION NUMÉRIQUE

- 3.2.11 Les réseaux électriques et de télécommunications internes aux opérations d'aménagement seront obligatoirement réalisés en souterrain. Si le raccordement au réseau de télécommunications n'est pas prévu à court terme, il est néanmoins exigé du constructeur la pose préalable en souterrain de gaines permettant un raccordement ultérieur des constructions et il est recommandé d'installer des réseaux collectifs de télédistribution.
- 3.2.12 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.
- 3.2.13 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

◆ COLLECTE DES DÉCHETS

- 3.2.14 Pour toutes opérations immobilières, groupes d'habitations, et lotissements de 5 logements et plus ou unités d'hébergement, le dépôt des ordures ménagères avant collecte par les services publics devra être réalisé par un dispositif clos et/ou semi-enterré permettant l'entrepôt et le tri des déchets.

CHAPITRE 5

A : ZONE AGRICOLE

La zone A correspond aux espaces à protéger en raison de la valeur agricole des sols.

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis :

- au risque inondation lié au débordement des cours d'eau matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques inondations (PPRI) approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.
- au risque mouvement de terrain matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée noire. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain (PPRmt) s'appliqueront également dans ces secteurs dès que ce document aura été approuvé par le Préfet de la Gironde. Dans l'attente de l'approbation de ce document, l'état de la connaissance du risque devra être pris en compte à travers le PAC du 10/07/2025. En application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme toute demande d'autorisation d'urbanisme qui comporterait un risque pour la sécurité publique pourra être refusée ou assortie de prescriptions. Dans les zones déjà urbanisées, il s'agit de ne pas augmenter le nombre de personnes et de biens exposés en zones d'aléa fort et moyen et à limiter l'apport de populations et de constructions nouvelles en zone d'aléa faible. Dans les zones non urbanisées, il s'agit de privilégier l'urbanisation en dehors des zones d'aléa et en tout état de cause d'interdire strictement les projets nouveaux en zones d'aléa fort et moyen.

Rappels :

1. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
2. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
3. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
4. En application de la délibération du Conseil Municipal, les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.
5. En application de la délibération du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

1 FONCTIONS URBAINES

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone A

1.1.1 Toutes les constructions et installations autres que celles nécessaires à l'exploitation agricole de la zone sont interdites.

⇒ **Dans les secteurs concernés par le risque "mouvements de terrain" (carrières et falaise) et classés en zone d'aléa très fort, fort, moyen et faible du « porter à connaissance » :**

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

⇒ **Dans les secteurs soumis au risque inondation par ruissellement des eaux pluviales (trame mouchetée bleus)**

1.1.3 Toutes constructions nouvelles et extensions de constructions existantes générant une augmentation de l'emprise au sol sont interdites.

1.1.4 Les caves et sous-sols sont interdits.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Constructions

1.2.1 Les constructions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires à l'exploitation agricole de la zone.

1.2.2 Les constructions nouvelles agricoles disposant d'une surface de plancher minimum de 200m² à condition qu'un minimum de 50% de la surface de sa toiture soit dédiée à des procédés de production d'énergies renouvelables.

1.2.3 Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole à condition que ces dernières soient situées à proximité du siège de l'exploitation ou qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants.

1.2.4 Les aménagements accessoires, tels que les activités d'accueil touristique, local de vente des produits de la ferme, ... dans la mesure où les activités générées par ces aménagements sont directement liées à l'exploitation agricole, à condition que ces dernières soient situées à proximité du siège de l'exploitation ou qu'elles s'intègrent dans l'ensemble formé par les bâtiments d'exploitation existants.

1.2.5 La réhabilitation des constructions à usage d'habitation existante à condition que les travaux d'isolation thermiques engagés respectent au minimum les niveaux de performance qui figurent en annexe du présent règlement.

1.2.6 Les constructions à usage d'habitation, autorisées dans la zone, et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur le plan des périmètres fournis à titre indicatif (*pièce 6.1 du PLU*) à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

1.2.7 Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation situées dans les secteurs d'aléas moyen et fort¹ sont autorisées à condition qu'elles suivent les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, ou qu'elles respectent les « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.

1 Voir cartographie du risque retrait-gonflement des argiles en annexe

- 1.2.8 L'extension des bâtiments d'habitation existants dans la zone A, à condition que le projet respecte les conditions suivantes :
- Dans la limite de + 30 % maximum de l'emprise au sol existante ou de 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m²,
 - Dans la limite de 200 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension ;
- 1.2.9 Les annexes¹ aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés (piscine, tennis, ...) à condition :
- qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone A,
 - que leur emprise au sol n'excède pas 40 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments,
 - que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit,
 - qu'elles se situent en totalité à une distance de 30 m maximum comptée en tout point du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe.
- 1.2.10 Le nombre de projet lié aux annexes de bâtiments d'habitation (extension/annexe neuve), est limité à une tous les 10 ans par unité foncière, (non compris les piscines).
- 1.2.11 Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, à condition d'être destiné à l'habitation, l'hébergement hôtelier, la restauration et le commerce et que ce changement de destination ne compromette pas la qualité paysagère du site et l'activité agricole. Les autorisations et travaux relatifs au changement de destination seront soumis à l'avis conforme de la commission compétente en matière de préservation des espaces prévue à l'article L.112-1 du Code rural et de la pêche maritime.
- 1.2.12 Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 1.2.13 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Dans les secteurs classés en zone d'aléa très fort et fort du « porter à connaissance » du PPRmt :

- 1.2.14 Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles concernent l'adaptation et/ou la réfection des constructions existantes.

Dans les secteurs classés en zone d'aléa moyen du « porter à connaissance » du PPRmt :

Les dispositions des articles 1.2.13 à 1.2.23 s'appliquent aux biens et activités situés en zones d'aléas moyen de la carte des aléas mouvements de terrain annexée au courrier préfectoral du 15 octobre 2018 valant "porter à connaissance".

Lorsqu'un projet est autorisé au titre des articles 1.2.13 à 1.2.23, les prescriptions ci-après devront être respectées. Elles portent sur l'obligation de :

- *réaliser une étude géotechnique de type G2 précisant les préconisations techniques à mettre en œuvre pour la réalisation du projet,*
- *joindre à toute demande d'autorisation d'urbanisme une attestation établie par le maître d'œuvre du projet ou un organisme de contrôle agréé certifiant que les études prescrites ci-dessus ont été réalisées et que le projet prend en compte leurs préconisations au stade de la conception.*
- *gérer les eaux pluviales et usées dans le cadre du projet, les rejets d'eaux pluviales et usées étant interdits dans les carrières.*

¹ Une annexe est un local secondaire de dimension réduite dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel elle est liée.

Constructions existantes

- 1.2.15 Les extensions et surélévations de bâtiments existants à condition de ne pas créer de nouveaux logements. La prise en compte des risques de mouvements de terrain sera alors nécessaire.
- 1.2.16 Les changements de destination au sens du Code de l'Urbanisme, l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes, à condition qu'ils ne conduisent pas à créer de nouveaux logements.
- Tout changement de destination au sens du Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une étude technique spécifique réalisée par un bureau d'études spécialisé.
- Celle-ci définira les éventuels renforcements de structure à appliquer au bâtiment, dont les confortements éventuels à appliquer au terrain, compte tenu des modifications que pourra entraîner le changement de destination.
- 1.2.17 Les travaux à condition d'être destinés à l'entretien et la gestion courante des bâtiments, installations, ouvrages et infrastructures existants, ainsi que les travaux et installations à condition d'être nécessaires à la mise en conformité des constructions existantes avec les réglementations les intéressant (sécurité incendie, mise en accessibilité, etc.).
- 1.2.18 La création d'ERP de 5^{ème} catégorie au sens de l'article GN1 du règlement de sécurité contre l'incendie et de type commerce, restaurant, bureau ou locaux culturels à condition qu'ils se situent dans l'emprise de bâtiments existants à usage déjà commercial ou d'habitation.
- 1.2.19 Les travaux et aménagements à condition qu'ils soient de nature à réduire les risques.
- 1.2.20 La démolition de bâtiments ou d'équipements à condition de tenir compte du risque de mouvements de terrain que cela peut engendrer (par exemple tonnage des engins de chantier, vibrations, etc.). Ce droit à démolition n'ouvre pas droit à reconstruction à l'exception des projets autorisés.

Constructions nouvelles

- 1.2.21 Les abris de jardin à condition qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine.
- 1.2.22 Les annexes légères aux bâtiments existants tel que garages préfabriqués et vérandas à condition qu'elles tiennent compte du risque de mouvements de terrain (conception et choix des matériaux).
- 1.2.23 Les piscines enterrées ou hors sol, en fonction de la nature du sous-sol et de la profondeur des vides souterrains à condition de respecter les conditions suivantes :
- réalisation d'une étude géotechnique spécifique qui devra déterminer l'épaisseur de cerveau des cavités sous-jacentes et définir les conditions de fondations du projet. Elle précisera, le cas échéant, les confortements à apporter au terrain supportant le projet.
- 1.2.24 Les constructions nouvelles à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public, qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, ainsi que les poteaux téléphoniques et de ligne électrique (distribution locale des usagers), les antennes relais de téléphonie mobile, le renouvellement des réseaux de distribution de gaz existants (la création de tout nouveau réseau de gaz est interdite), les transformateurs électriques.
- 1.2.25 La reconstruction d'un bien existant à condition que l'origine des dommages n'ait pas de lien avec le risque de mouvement de terrain.

Dans les secteurs classés en zone d'aléa faible et résiduel du « porter à connaissance » du PPRmt :

Les dispositions de l'article 1.2.24 s'appliquent aux biens et activités situés en zones d'aléas faible ou résiduel de la carte des aléas mouvements de terrain annexée au courrier préfectoral du 15 octobre 2018 valant porter à connaissance.

- 1.2.26 Sont autorisés tous types de constructions et d'aménagements à condition de ne pas aggraver le risque, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 1.1 et de :
- la création de nouveau ERP autres que ceux appartenant à la 5^{ème} catégorie au sens de l'article GN1 du règlement de sécurité contre l'incendie de type commerce, restaurant, bureau ou locaux culturels.
 - la création de sous-sols enterrés.
 - la reconstruction des biens sinistres si l'origine des dommages a un lien avec le risque ayant entraîné le classement en zone bleue
 - la création de réseaux de distribution de gaz.
 - tout terrassement ou décaissement de roche dure, autres que ceux nécessaires pour les projets autorisés, au droit des carrières disposant d'un cerveau de moins de 10 mètres d'épaisseur.
 - tout remblaiement autres que ceux nécessaires pour les projets autorisés.

1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

- 1.3.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

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

<u>Constructions destinées à l'habitation</u>	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
<u>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique</u>	1 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
<u>Constructions destinées à la restauration</u>	1 place de stationnement par 20 m ² de surface de plancher
<u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants à usage principal d'habitation ou comportant des commerces en rez-de-chaussée dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

DEFINITION :

Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre, les emmarchements et les acrotères.

- 2.1.1 Pourront déroger aux articles 2.1.3 à 2.1.7 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - Les piscines.

- 2.1.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessus, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

- 2.1.3 Par rapport à la RD 10 : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 35 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie.
- 2.1.4 Par rapport à la RD 14 et à la RD 240 : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 25m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie.
- 2.1.5 Par rapport à la RD 14^{E4} : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 15 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie.
- 2.1.6 Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.
- 2.1.7 Par rapport aux fossés : Les constructions devront s'implanter en retrait de 10 m au minimum de l'axe des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.

2.2 **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

2.2.1 Pourront déroger à l'article 2.2.4 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :

- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Les piscines.

2.2.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

2.2.3 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau, ou un estey, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 mètres par rapport à son axe.

L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges de ces ouvrages. Une largeur minimum de 6m devra être respectée de part et d'autre du haut de la berge du Moulinan et du rebedech et de 4m de part et d'autre du haut des berges des autres ruisseaux, esteys ou fossés.

2.2.4 Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m minimum des limites séparatives.

2.3 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines, les plages et abords des bassins de piscine qui n'imperméabilisent pas le sol et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

2.3.1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices)

2.3.2 L'emprise au sol des bâtiments d'habitation est limitée à 200 m² à l'issue du projet (extension ou habitation neuve).

2.3.3 L'emprise au sol des annexes aux bâtiments d'habitation est limitée à 40 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments.

2.3.4 L'emprise au sol des bâtiments d'exploitation agricole n'est pas réglementée.

2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Lorsqu'il sera imposé une surélévation du seuil des constructions au regard du risque inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée proportionnellement à l'augmentation du seuil demandé.

2.4.1 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur des articles suivants :

- Les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à cette valeur. Toutefois, en cas de travaux d'extension de construction existante, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.
- les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (silos, cuves, chais, ...).
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

2.4.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit et à 9 mètres au faîtage.

2.4.3 La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation agricole n'est pas réglementée.

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

OBJECTIFS :

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles dans l'environnement agricole et dans le paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

2.5.2 Compte tenu du caractère de zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport aux constructions situées alentour.

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

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

- 2.5.4 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.
- 2.5.5 La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.
- 2.5.6 Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques ne devront pas être visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).
- 2.5.7 Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

- 2.5.8 Ces matériels ne devront pas être visibles depuis l'espace public et être implantés de manière à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.
- 2.5.9 S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- 2.5.10 Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

- 2.5.11 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées. Le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation et masquées par un écran de végétation.

◆ **ELEMENTS BATIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19° DU CODE DE L'URBANISME**

- 2.5.12 Les bâtiments et éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonages sont à conserver ou à mettre en valeur selon les modalités suivantes :
- 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 leurs 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 peuvent être admises à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclaircissement des bâtiments existants sur le terrain ou sur les terrains voisins.
- 2.5.13 Les murs anciens en pierre, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales. Leur démolition totale ou partielle est interdite.

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

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

Constructions nouvelles destinées à l'activité agricole

- 2.5.14 Les bâtiments d'activités agricoles pourront être réalisés en bardage en métal ou en bois massif.
- 2.5.15 Dans ce cas, la teinte du bardage devra permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site, le blanc pur est interdit.
- 2.5.16 Les couleurs des façades doivent rester en harmonie soit avec les constructions avoisinantes soit vis-à-vis des teintes dominantes du paysage où s'implantent les constructions.
- 2.5.17 Les parois et les couvertures d'aspect brillant (tôle d'acier, fer galvanisé) sont interdites. Les teintes des toitures doivent participer à l'intégration dans l'environnement.

Constructions anciennes de type traditionnel

Couvertures

- 2.5.18 Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal », « plate », « dite de Marseille », ardoise, ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des immeubles doivent être conservées ou restaurées avec des tuiles d'aspect équivalent.

Charpente, menuiseries et boiseries extérieures

- 2.5.19 Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés et restaurés ou refaits à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

Façades

- 2.5.20 Conserver les matériaux apparents en façade : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages des ouvertures. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.
- 2.5.21 Respecter et reprendre les proportions des fenêtres anciennes et les principes de composition des façades.
- 2.5.22 La création de baies vitrées est autorisée à condition qu'elles s'inscrivent dans une composition harmonieuse des façades.
- 2.5.23 Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.
- 2.5.24 Les volets en bois existants devront être conservés et restaurés ou refaits à l'identique.
- 2.5.25 Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit teinte zinc.

Epidermes

- 2.5.26 Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- 2.5.27 Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- 2.5.28 Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition taloché, brossé ou gratté, teinte selon nuancier joint en annexe.
- 2.5.29 Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées, sauf quand ces dernières ont été construites dès l'origine pour être en saillie du mur de façade.

- 2.5.30 Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.
- 2.5.31 Les joints à la chaux des pierres de taille (encadrements, mouluration, corniche, appareillages, ...) seront dégarnis exclusivement à la scie (sciotte) pour conserver leur largeur originelle, et rejointés exclusivement à la chaux naturelle (tout apport de ciment est interdit).

Couleurs des menuiseries

- 2.5.32 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont déconseillées.
- 2.5.33 Le nombre de couleurs est limité à deux, avec un choix de teintes selon nuancier joint en annexe ; on privilégiera les teintes claires pour les menuiseries, et des teintes plus soutenues pour les volets, et portes d'entrées par exemple.

Constructions à usage d'habitation nouvelles

Couvertures

- 2.5.34 Les égouts et façades seront généralement parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.
- 2.5.35 Le volume de la toiture de la construction principale devra être simple.
- 2.5.36 Les couvertures des constructions devront être réalisées en tuiles "canal" ou de galbe similaire en terre cuite de teinte rouge, rosée ou nuancées avec des pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%, des pentes plus importantes pourront être admises pour les couvertures réalisées en autres matériaux dans le respect des règles de l'Art.
- 2.5.37 Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.
- 2.5.38 Les versants de toiture seront prolongés d'avant-toit généreux au minimum de 30 cm.

Façades

- 2.5.39 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.40 Les fenêtres seront de proportions verticales ; les baies vitrées ne sont pas interdites.
- 2.5.41 Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit teinte zinc.

Epidermes

- 2.5.42 Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé, avec un maximum de deux teintes selon nuancier joint en annexe.
- 2.5.43 Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.
- 2.5.44 Les bardages en bois massif ou en matériaux d'aspect équivalent de teinte naturelle sont également admis, (à l'exclusion du blanc et des teintes claires). Les bardages seront verticaux. Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.

Couleurs des menuiseries

- 2.5.45 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, teinte selon nuancier joint en annexe ; les vernis ou lasures ton bois sont interdits.
- 2.5.46 Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

◆ BATIMENTS ANNEXES

- 2.5.47 Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.
- 2.5.48 Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et les carports pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

◆ CLOTURES

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

Généralités

1. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
2. Leur mise en place doit faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de la délibération portant obligation d'une déclaration préalable à l'édification d'une clôture ou être intégrée au dossier de permis de construire.
3. Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Elles doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant la multiplicité des matériaux et en favorisant l'emploi de matériaux de qualité (fer forgé, pierre, bois, ...).
4. Les murets de soubassement ou murs bahuts maçonnés, les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdits quelle que soit leur hauteur.
5. Lors de l'édification de clôtures, il est demandé de favoriser :
 - La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public ;
 - L'accompagnement des dispositifs par le végétal, afin d'apporter un aspect vivant à la clôture et de favoriser la biodiversité ;
 - La perméabilité des dispositifs permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et le passage de la petite faune ;
 - Les surfaces naturelles favorisant l'infiltration et l'autoépuration des eaux de ruissellement.

2.5.50 Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.
- Les dispositifs à claire-voie (grille, grillage, barreaudage, lisses, ganivelles...), dont les parties « vides » représenteront au minimum 50 % du dispositif à claire-voie. La hauteur de la clôture n'excédant pas 1,50 m de hauteur.



Pour renforcer l'intimité du jardin et favoriser la biodiversité, ces clôtures devront être doublées d'un traitement végétal : soit grâce à des plantes grimpantes, soit grâce à la plantation d'une haie mixte ou encore de massifs d'arbustes (*palette végétale figurant en annexe*) implantés à l'arrière de la clôture.

- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,50 m.



2.5.51 Sur limite séparative seules sont autorisées :

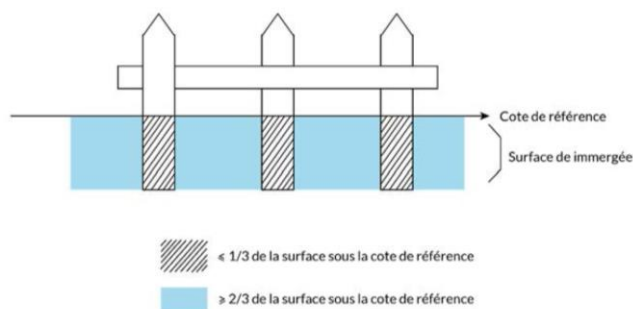
- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,50 m.
- Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.
- Les treillages métalliques d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Dans les zones A soumis au risque inondation :

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

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

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- Ne pas présenter, sous la cote de référence, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de clôture.



Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage ou une grille à barreaux.

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

Pour la partie émergée de clôture, c'est-à-dire située au-dessus de la cote de référence, il convient d'appliquer les règles propres aux clôtures perméables de chaque secteur (hauteur, aspect...).

2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

2.6.1 Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine local d'intérêt végétal (article L151-19 du Code de l'Urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur.

Les constructions, aménagements ou travaux pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur. La destruction partielle ou totale des éléments paysagers identifiés et reportés comme tel au document graphique est interdite.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager identifiés au document graphique.

2.6.2 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places pouvant être répartis autour de la zone de stationnement en fonction du parti d'aménagement paysager.

2.6.3 Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé par un sujet de taille avancée.

2.6.4 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.

3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.2 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.3 Les terrains doivent être desservis par une voie (publique ou privée) carrossable et en bon état de viabilité, qui permet notamment d'assurer la circulation et les manœuvres des engins de lutte contre l'incendie, la protection civile, la collecte des ordures ménagères (raquette de retournement sans marche arrière). Ils devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire ces exigences existantes ou à créer.
- 3.1.4 La largeur des accès indirects ne sera pas inférieure à 4 m minimum pour une circulation en sens unique alterné et une largeur égale à 5 m minimum pour une circulation à double sens.
- 3.1.5 Un projet pourra être refusée si son accès à la voie de desserte présente des risques pour la sécurité de ses utilisateurs ou de celle des usagers de la voie (tant piétons, qu'automobilistes ou cyclistes). Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès et de leur configuration, de la nature et de l'importance du projet, ainsi que de la nature et l'intensité du trafic.
- 3.1.6 Les accès à la voie de desserte des projets doivent être regroupés s'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.
- 3.1.7 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à créer la moindre gêne pour la circulation publique. En particulier, ils pourront être munis d'un sas d'entrée avec portail en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement de la voie de desserte du projet. Ce sas sera conçu pour y placer un espace de stockage des conteneurs de collecte des ordures ménagères.
- 3.1.8 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.9 La conception des accès devra :
- participer à la limitation de l'imperméabilisation des sols, à l'infiltration des eau pluviales et au ralentissement des ruissellements d'eaux pluviales avec la mise en œuvre de dispositifs et/ou de matériaux adaptés ;
 - maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.
- Les accès desservant des activités doivent recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'ils desservent.
- 3.1.10 Le long des voies publiques et privées existantes, objet d'une protection au titre du patrimoine local d'intérêt végétal et reporté comme tel au document graphique du présent règlement, tout nouvel accès sera interdit dès lors qu'il conduirait à supprimer tout ou partie de l'ensemble paysager protégé.

◆ VOIRIE

- 3.1.11 Les voies existantes ou nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la sécurité, être adaptées à la circulation des véhicules de secours incendie et à ceux de la collecte des ordures ménagères. En particulier, leur structure devra permettre le passage des véhicules lourds (PTAC > 19T).

Elle devra avoir une emprise minimale au moins égale à :

- 4,5 mètres en sens unique, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 3 mètres ;
- 6,5 mètres en double sens, avec une chaussée carrossable et en bon état de viabilité d'une largeur au moins égale à 5 mètres.

- 3.1.12 Tout terrain non desservi par une voie d'au moins 3 mètres de largeur de chaussée est réputé inconstructible.

- 3.1.13 Les voies nouvelles en impasse devront comporter un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics (sécurité civile, protection incendie, collecte des ordures ménagères...) avec raquette de retournement sans marche-arrière.

3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**◆ EAU POTABLE**

- 3.2.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT***Eaux usées***

- 3.2.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.4 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'assainissement non collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle et de la taille de la construction (nombre d'équivalents/habitant).
- 3.2.5 Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé la création d'un réseau séparatif collectif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.
- 3.2.6 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 3.2.7 Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- 3.2.8 Les projets créant une surface imperméabilisée inférieure à 50 m² sont exemptés de dispositif de gestion des eaux pluviales.
- 3.2.9 Au-delà de 50 m², le pétitionnaire devra réaliser un essai d'infiltration sur l'assiette foncière du projet. Pour une perméabilité supérieure à 5.10⁻⁶ m/s, le pétitionnaire devra assurer une gestion des eaux pluviales par infiltration.
- Pour une perméabilité inférieure à 5.10⁻⁶ m/s, on distinguera deux cas :
- Pour les constructions à usage d'habitat individuel, le pétitionnaire doit installer un stockage de régulation de 2m³ par tranche de 100m² imperméabilisé. Un ouvrage de régulation avec un orifice de 30 mm de diamètre sera installé avant le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales.
 - Pour tous autres aménagements, le pétitionnaire devra fournir une note de calcul du volume de stockage basé sur la méthode des pluies avec un débit de rejet de 3 L/s/ha et une pluie de période de retour de 30 ans.
- 3.2.10 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

◆ ELECTRICITÉ ET COMMUNICATION NUMÉRIQUE

- 3.2.11 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.
- 3.2.12 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

◆ COLLECTE DES DÉCHETS

- 3.2.13 Non réglementé.

CHAPITRE 6

N : ZONE NATURELLE

La zone N espaces naturels et forestiers à protéger en raison, soit des risques naturels, soit de la qualité des sites et paysages ou de l'intérêt écologique des milieux avec :

- **un secteur Nh correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée à caractère principal d'habitat situés en zone naturelle,**
- **un secteur Nht correspondant aux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée à caractère principal d'hébergement touristique situés en zone naturelle,**
- **un secteur Np correspondant aux espaces naturels majeurs à protéger, Zone Natura 2000 du site n° FR 7200700 « la Garonne » et des zones humides identifiées dans le cadre de l'état initial de l'environnement du PLU,**
- **un secteur Nsl destiné aux activités de sport et de loisirs**

Dans cette zone, certains secteurs sont soumis :

- au risque inondation lié au débordement des cours d'eau matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée bleue. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi) approuvé par le Préfet de la Gironde et annexé au présent Plan Local d'Urbanisme, s'appliquent également dans ces secteurs.
- au risque mouvement de terrain matérialisé sur le plan de zonage par une trame mouchetée noire. Les dispositions prévues par le Plan de Prévention des Risques mouvement de terrain (PPRmt) s'appliqueront également dans ces secteurs dès que ce document aura été approuvé par le Préfet de la Gironde. Dans l'attente de l'approbation de ce document, l'état de la connaissance du risque devra être pris en compte à travers le PAC du 10/07/2025. En application des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme toute demande d'autorisation d'urbanisme qui comporterait un risque pour la sécurité publique pourra être refusée ou assortie de prescriptions. Dans les zones déjà urbanisées, il s'agit de ne pas augmenter le nombre de personnes et de biens exposés en zones d'aléa fort et moyen et à limiter l'apport de populations et de constructions nouvelles en zone d'aléa faible. Dans les zones non urbanisées, il s'agit de privilégier l'urbanisation en dehors des zones d'aléa et en tout état de cause d'interdire strictement les projets nouveaux en zones d'aléa fort et moyen.

Rappels :

1. Les coupes et abattages d'arbres situés dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation préalable, sauf celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
2. Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan.
3. Tous travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application de l'article L.151-19 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable.
4. En application de la délibération du Conseil Municipal, les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.
5. En application de la délibération du Conseil Municipal, l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

1 FONCTIONS URBAINES

1.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone N :

- 1.1.1 Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1.2.1 à 1.2.10 sont interdites.

Dans le secteur Nh :

- 1.1.2 Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1.2.11 à 1.2.14 sont interdites.

Dans le secteur Nht :

- 1.1.3 Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article article 1.2.15 sont interdites.

Dans le secteur Np :

- 1.1.4 Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1.2.16 à 1.2.18 sont interdites.

Dans le secteur Nsl :

- 1.1.5 Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux articles 1.2.19 et 1.2.20 sont interdites.

⇒ **Dans les secteurs concernés par le risque "mouvements de terrain" (carrières et falaise) et classés en zone d'aléa très fort, fort, moyen et faible du « porter à connaissance » :**

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

⇒ **Dans les secteurs soumis au risque inondation par ruissellement des eaux pluviales (trame mouchetée bleus)**

- 1.1.7 Toutes constructions nouvelles et extensions de constructions existantes générant une augmentation de l'emprise au sol sont interdites.

- 1.1.8 Les caves et sous-sols sont interdits.

1.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N :

- 1.2.1 Les constructions et installations nouvelles à condition d'être nécessaires à l'exploitation forestière de la zone, à l'exclusion des bâtiments d'habitation.

- 1.2.2 Les constructions à usage d'habitation, autorisées dans la zone, et situées dans les zones de nuisances de bruit figurant sur le plan des périmètres fournis à titre indicatif (*pièce 6.1 du PLU*) à condition que soient prises les dispositions réglementaires relatives à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

- 1.2.3 Conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, les constructions nouvelles à usage d'habitation situées dans les secteurs d'aléas moyen et fort¹ sont autorisées à condition qu'elles suivent les recommandations d'une étude géotechnique de conception de type G2 prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, ou qu'elles respectent les « dispositions forfaitaires » qui ont été définies par l'arrêté.
- 1.2.4 Les constructions, installations techniques, aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 1.2.5 La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- 1.2.6 La réhabilitation des constructions existantes, sans changement de destination à condition que les travaux d'isolation thermiques engagés respectent au minimum les niveaux de performance qui figurent en annexe du présent règlement.
- 1.2.7 L'extension des bâtiments d'habitation existants dans la zone N, à condition que le projet respecte les conditions suivantes :
- Dans la limite de + 30 % maximum de l'emprise au sol existante ou de 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m²,
 - Dans la limite de 200 m² d'emprise au sol à l'issue du projet d'extension,
- 1.2.8 Les annexes aux bâtiments d'habitation, dont celles liées à des activités de loisirs privés, (piscine, tennis, ...) à condition :
- qu'elles desservent des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone N,
 - que leur emprise au sol n'excède pas 40 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments,
 - que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit,
 - qu'elles se situent en totalité à une distance de 30 m maximum comptée en tout point du bâtiment d'habitation dont elles constituent l'annexe,
- 1.2.9 Le nombre de projet lié aux annexes de bâtiments d'habitation (extension/annexe neuve), est limité à une tous les 10 ans par unité foncière, (non compris les piscines).
- 1.2.10 Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, à condition d'être destiné à l'habitation, l'hébergement hôtelier, la restauration et le commerce et que ce changement de destination ne compromette pas la qualité paysagère du site. Les autorisations et travaux relatifs au changement de destination seront soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

Dans le secteur Nh :

- 1.2.11 Les constructions nouvelles à usage d'habitation à condition de ne pas excéder 150 m² d'emprise au sol par unité foncière.
- 1.2.12 La réhabilitation des constructions à usage d'habitation existante, à condition que les travaux d'isolation thermiques engagés respectent au minimum les niveaux de performance qui figurent en annexe du présent règlement.
- 1.2.13 L'agrandissement des constructions existantes à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ou de 50 % pour les habitations d'une emprise au sol inférieure à 100 m² et qu'elles n'excèdent pas 200 m² d'emprise au sol par unité foncière à l'issue du projet d'extension.

¹ Voir cartographie du risque retrait-gonflement des argiles en annexe

1.2.14 Les annexes¹ aux bâtiments d'habitation existants, dont celles liées à des activités de loisirs privés (piscine, tennis, ...) à condition :

- que leur emprise au sol n'excède pas 40 m², cette emprise concernant uniquement les bâtiments,
- que leur hauteur n'excède pas 3 m à l'égout du toit,

Dans le secteur Nht :

1.2.15 L'implantation de résidences mobiles de loisirs (RML) et/ou d'habitation légère de loisirs (HLL) et la construction de bâtiments nécessaires aux services communs de ces installations à condition à condition que la capacité se limite à deux emplacements au maximum par unité foncière et qu'elle présente une intégration paysagère adaptée.

Dans le secteur Np :

1.2.16 La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux.

1.2.17 Les cheminements piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux.

1.2.18 Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles soient liées à la gestion et à la mise en valeur environnementale du site Natura 2000 n° FR 7200700 « la Garonne »

Dans le secteur Nsl :

1.2.19 Les équipements d'infrastructure nécessaires aux activités de sport et de loisirs et les équipements de superstructure liés à ces activités n'excédant pas 50 m² d'emprise au sol par unité foncière, à condition qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée.

1.2.20 Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur (dans le cas d'exhaussement) ou profondeur (dans le cas d'affouillement) excédant 2 m à condition qu'ils soient liés à des occupations du sol autorisés dans la zone et qu'ils présentent une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

Dans les secteurs classés en zone d'aléa très fort et fort du « porter à connaissance » du PPRmt :

1.2.21 Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles concernent l'adaptation et/ou la réfection des constructions existantes.

Dans les secteurs classés en zone d'aléa moyen du « porter à connaissance » du PPRmt :

Les dispositions des articles 1.2.19 à 1.2.29 s'appliquent aux biens et activités situés en zones d'aléas moyen de la carte des aléas mouvements de terrain annexée au courrier préfectoral du 15 octobre 2018 valant "porter à connaissance".

Lorsqu'un projet est autorisé au titre des articles 1.2.19 à 1.2.29, les prescriptions ci-après devront être respectées. Elles portent sur l'obligation de :

- *réaliser une étude géotechnique de type G2 précisant les préconisations techniques à mettre en œuvre pour la réalisation du projet,*
- *joindre à toute demande d'autorisation d'urbanisme une attestation établie par le maître d'œuvre du projet ou un organisme de contrôle agréé certifiant que les études prescrites ci-dessus ont été réalisées et que le projet prend en compte leurs préconisations au stade de la conception.*
- *gérer les eaux pluviales et usées dans le cadre du projet, les rejets d'eaux pluviales et usées étant interdits dans les carrières.*

¹ Une annexe est un local secondaire de dimension réduite dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel elle est liée

Constructions existantes

- 1.2.22 Les extensions et surélévations de bâtiments existants à condition de ne pas créer de nouveaux logements. La prise en compte des risques de mouvements de terrain sera alors nécessaire.
- 1.2.23 Les changements de destination au sens du Code de l'Urbanisme, l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes, à condition qu'ils ne conduisent pas à créer de nouveaux logements.
- Tout changement de destination au sens du Code de l'Urbanisme devra faire l'objet d'une étude technique spécifique réalisée par un bureau d'études spécialisé.
- Celle-ci définira les éventuels renforcements de structure à appliquer au bâtiment, dont les confortements éventuels à appliquer au terrain, compte tenu des modifications que pourra entraîner le changement de destination.
- 1.2.24 Les travaux à condition d'être destinés à l'entretien et la gestion courante des bâtiments, installations, ouvrages et infrastructures existants, ainsi que les travaux et installations à condition d'être nécessaires à la mise en conformité des constructions existantes avec les réglementations les intéressant (sécurité incendie, mise en accessibilité, etc.).
- 1.2.25 La création d'ERP de 5^{ème} catégorie au sens de l'article GN1 du règlement de sécurité contre l'incendie et de type commerce, restaurant, bureau ou locaux culturels à condition qu'ils se situent dans l'emprise de bâtiments existants à usage déjà commercial ou d'habitation.
- 1.2.26 Les travaux et aménagements à condition qu'ils soient de nature à réduire les risques.
- 1.2.27 La démolition de bâtiments ou d'équipements à condition de tenir compte du risque de mouvements de terrain que cela peut engendrer (par exemple tonnage des engins de chantier, vibrations, etc.). Ce droit à démolition n'ouvre pas droit à reconstruction à l'exception des projets autorisés.

Constructions nouvelles

- 1.2.28 Les abris de jardin à condition qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine.
- 1.2.29 Les annexes légères aux bâtiments existants tel que garages préfabriqués et vérandas à condition qu'elles tiennent compte du risque de mouvements de terrain (conception et choix des matériaux).
- 1.2.30 Les piscines enterrées ou hors sol, en fonction de la nature du sous-sol et de la profondeur des vides souterrains à condition de respecter les conditions suivantes :
- réalisation d'une étude géotechnique spécifique qui devra déterminer l'épaisseur de cerveau des cavités sous-jacentes et définir les conditions de fondations du projet. Elle précisera, le cas échéant, les confortements à apporter au terrain supportant le projet.
- 1.2.31 Les constructions nouvelles à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt public, qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, ainsi que les poteaux téléphoniques et de ligne électrique (distribution locale des usagers), les antennes relais de téléphonie mobile, le renouvellement des réseaux de distribution de gaz existants (la création de tout nouveau réseau de gaz est interdite), les transformateurs électriques.
- 1.2.32 La reconstruction d'un bien existant à condition que l'origine des dommages n'ait pas de lien avec le risque de mouvement de terrain.

Dans les secteurs classés en zone d'aléa faible et résiduel du « porter à connaissance » du PPRmt :

Les dispositions de l'article 1.2.30 s'appliquent aux biens et activités situés en zones d'aléas faible ou résiduel de la carte des aléas mouvements de terrain annexée au courrier préfectoral du 15 octobre 2018 valant porter à connaissance.

- 1.2.33 Sont autorisés tous types de constructions et d'aménagements à condition de ne pas aggraver le risque, à l'exception des occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article 1.1 et de :
- la création de nouveau ERP autres que ceux appartenant à la 5^{ème} catégorie au sens de l'article GN1 du règlement de sécurité contre l'incendie de type commerce, restaurant, bureau ou locaux culturels.
 - la création de sous-sols enterrés.
 - la reconstruction des biens sinistres si l'origine des dommages a un lien avec le risque ayant entraîné le classement en zone bleue
 - la création de réseaux de distribution de gaz.
 - tout terrassement ou décaissement de roche dure, autres que ceux nécessaires pour les projets autorisés, au droit des carrières disposant d'un cerveau de moins de 10 mètres d'épaisseur.
 - tout remblaiement autres que ceux nécessaires pour les projets autorisés.

1.3 CONDITIONS DE REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

- 1.3.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, équipements ou installations autorisées doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- 1.3.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 1 place. Ces arbres devront être majoritairement implantés dans la zone de stationnement, en fonction du parti d'aménagement paysager.
- 1.3.3 Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, pour toute aire de stationnement, il est exigé que 100% des places de stationnement créées soient totalement perméables à l'eau afin d'en favoriser l'infiltration et végétalisées (dispositifs adaptés de type dalles gazon, ...).

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

<u>Constructions destinées à l'habitation</u>	Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
<u>Constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique</u>	1 place de stationnement par chambre. 1 place de stationnement par logement pour les résidences hôtelières.
<u>Constructions destinées à la restauration</u>	1 place de stationnement par 20 m ² de surface de plancher
<u>Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</u>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : - de leur nature (y compris autocars/autobus et 2 roues), - du taux et du rythme de leur fréquentation, - de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, - de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

2 MORPHOLOGIE URBAINE

2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

DEFINITION :

Les implantations de bâtiments se mesurent au nu extérieur du mur de façade, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades et les dispositifs d'isolation thermique extérieure jusqu'à 30cm d'épaisseur, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre, les emmarchements et les acrotères.

- 2.1.1 Pourront déroger aux articles 2.1.3 à 2.1.7 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - Les piscines
- 2.1.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.

En l'absence d'indications graphiques contraires, les constructions devront s'implanter comme suit :

- 2.1.3 Par rapport à la RD 10 : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 35 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie.
- 2.1.4 Par rapport à la RD 14 et à la RD 240 : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 25m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie.
- 2.1.5 Par rapport à la RD 14^{F4} : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 15 m minimum en retrait par rapport à l'axe de la voie.
- 2.1.6 Par rapport aux autres voies : les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 8 mètres de la limite d'emprise existante ou projetée des voies publiques et privées et des espaces publics.
- 2.1.7 Par rapport aux fossés : Les constructions devront s'implanter en retrait de 10 m au minimum de l'axe des fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert.

2.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 2.2.1 Pourront déroger à l'article 2.2.4 à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique (visibilité) et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel :
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices).
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les règles du présent zonage, conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
 - Les piscines

- 2.2.2 Pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas les règles ci-dessous, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées à condition qu'elle s'inscrive dans le prolongement du bâtiment existant et que le projet n'empiète pas dans la marge de recul observée par l'existant.
- 2.2.3 Lorsque les limites séparatives sont constituées par un fossé mitoyen nécessaire à l'écoulement des eaux pluviales, un ruisseau, ou un estey, l'implantation des constructions ou installations devra se faire en retrait minimum de 10 mètres par rapport à son axe.
- L'implantation des clôtures doit assurer également le maintien d'un accès pour l'entretien mécanisé des berges de ces ouvrages. Une largeur minimum de 6m devra être respectée de part et d'autre du haut de la berge du Moulinan et du rebedech et de 4m de part et d'autre du haut des berges des autres ruisseaux, esteys ou fossés.
- 2.2.4 Les constructions devront être implantées en retrait de 5 m au minimum des limites séparatives.

2.3 **EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

DEFINITION :

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines, les plages et abords des bassins de piscine qui n'imperméabilisent pas le sol et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

- 2.3.1 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route dont la surface de plancher n'excède pas 20 m², à l'exclusion des mâts supports d'antenne (émettrices, réceptrices) et les équipements d'intérêt collectif et services publics de superstructure : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, scolaires, ...

Dans la zone N et les secteurs Nh et Nsl :

- 2.3.2 L'emprise au sol maximum des constructions découle de l'application des règles de l'article 1.2.

Dans le secteur Nht

- 2.3.3 L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 60m².

Dans le secteur Np

- 2.3.4 Non réglementé.

2.4 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

DEFINITION :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Lorsqu'il sera imposé une surélévation du seuil des constructions au regard du risque inondation, la hauteur maximale des constructions pourra être augmentée proportionnellement à l'augmentation du seuil demandé.

2.4.1 Ne sont pas soumis aux règles de hauteur des articles suivants :

- les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure aux valeurs définies ci-dessous. Toutefois, en cas de travaux d'extension de construction existante, la hauteur du projet ne pourra excéder la hauteur initiale de la construction existante.
- les constructions et installation techniques nécessaires aux réseaux d'intérêt collectif et à l'exploitation de la route, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (souche de cheminée, etc ...).

Dans la zone N et les secteurs Nh et Nsl :

2.4.2 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 9 mètres au faîtage.

Dans le secteur Nht :

2.4.3 La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à 3,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère dans le cas de constructions à toit terrasse et à 4,5 mètres au faîtage.

Dans le secteur Np :

2.4.4 Non réglementé.

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DES ABORDS

OBJECTIFS :

Il s'agit essentiellement de favoriser l'intégration visuelle des constructions nouvelles (mode d'implantation, architecture) dans l'environnement où elles s'implantent et de préserver la qualité du paysage.

◆ PROJET ARCHITECTURAL

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

◆ ASPECT ARCHITECTURAL

2.5.2 Compte tenu du caractère de la zone, les constructions, par leur architecture, leur hauteur, leur proportion, leur toiture, le traitement et la couleur de leurs façades, la disposition et la proportion des ouvertures, leur adaptation au sol, devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement et notamment par rapport au contexte à dominante forestière.

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

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

Cas des capteurs solaires et panneaux photovoltaïques :

- 2.5.4 Lorsqu'ils sont situés sur toiture les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront obligatoirement s'implanter dans la pente du versant de la couverture.
- 2.5.5 La mise en place de panneaux sur les façades des constructions existantes visibles depuis l'espace public est interdite.
- 2.5.6 Lorsqu'ils sont posés au sol, les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques ne devront pas être visibles depuis l'espace public et on cherchera à les adosser à un élément bâti (mur, ...) ou à la pente du terrain (talus).
- 2.5.7 Dans le cas de construction à toiture terrasse les capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques devront être intégrés à un volume bâti ou à un versant de toiture conçu en cohérence avec la composition des façades.

Cas des climatiseurs et des pompes à chaleur :

- 2.5.8 Ces matériels ne devront pas être visibles depuis l'espace public. Ils devront être implantés de manière à réduire leurs nuisances sonores vis-à-vis de l'environnement proche.
- 2.5.9 S'ils sont posés en façade ou adossés à la construction principale, ils devront être associés à un élément de construction (volume, auvent, avant-toit, ...) ou à de la végétation arbustive ; leur mise en place dans les ouvertures de façade étant interdite.
- 2.5.10 Dans le cas où ils seraient posés sur un toit terrasse, la hauteur de l'acrotère devra permettre de les masquer à la vue depuis le sol.

Cas des dispositifs de récupération des eaux pluviales :

- 2.5.11 Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées. Le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation et masquées par un écran de végétation.

◆ **ELEMENTS BATIS PROTÉGÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19° DU CODE DE L'URBANISME**

- 2.5.12 Les bâtiments et éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 151-19° du Code de l'Urbanisme et portés sur les plans de zonages sont à conserver ou à mettre en valeur selon les modalités suivantes :
- 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 leurs 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 peuvent être admises à condition qu'elles en respectent les caractéristiques générales, améliorent la configuration des espaces libres et ne portent pas atteinte aux conditions d'éclaircissement des bâtiments existants sur le terrain ou sur les terrains voisins.
- 2.5.13 Les murs anciens en pierre, identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être préservés dans leurs caractéristiques patrimoniales. Leur démolition totale ou partielle est interdite.

◆ PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES***Constructions anciennes de type traditionnel***Couvertures

- 2.5.14 Les couvertures traditionnelles existantes en tuiles « canal », « plate », « dite de Marseille », ardoise, ou qui sont en cohérence d'époque et de style avec l'architecture des immeubles doivent être conservées ou restaurées avec des tuiles d'aspect équivalent.
- 2.5.15 Les tuiles vernissées ou de couleur noire sont interdites

Charpente, menuiseries et boiserie extérieures

- 2.5.16 Les ouvrages en bois apparents à l'extérieur seront conservés et restaurés ou refaits à l'identique : pièces de charpente, balcons, planches de rives et lambrequins.

Façades

- 2.5.17 Conserver les matériaux apparents en façade : pierre taillée, brique, enduits, montants en bois et respecter leur utilisation dans la modénature des façades : soubassements, bandeaux, chaînages, entourages des ouvertures. Les éléments décoratifs ou de structure réalisés en ferronnerie, fer forgé ou fonte seront conservés et restaurés à l'identique.
- 2.5.18 Respecter et reprendre les proportions des fenêtres anciennes et les principes de composition des façades.
- 2.5.19 La création de baies vitrées est autorisée à condition qu'elles s'inscrivent dans une composition harmonieuse des façades.
- 2.5.20 Les menuiseries seront placées à une vingtaine de centimètres du nu de la façade afin de conserver les tableaux des ouvertures.
- 2.5.21 Les volets en bois existants devront être conservés et restaurés ou refaits à l'identique.
- 2.5.22 Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit teinte zinc.

Epidermes

- 2.5.23 Les enduits traditionnels à la chaux existants doivent être conservés et restaurés à l'identique.
- 2.5.24 Dans le cas d'une réfection partielle de façade, reprendre le même coloris et la même finition que l'enduit conservé.
- 2.5.25 Les enduits seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent à l'exclusion du ciment, finition taloché, brossé ou gratté, teinte selon nuancier joint en annexe.
- 2.5.26 Les enduits doivent être faits de façon à se trouver en général au nu des pierres appareillées, sauf quand ces dernières ont été construites dès l'origine pour être en saillie du mur de façade.
- 2.5.27 Pierre taillée : lavée et brossée à l'eau éventuellement additionnée d'un produit détergent, à l'exclusion de tout traitement abrasif.
- 2.5.28 Les joints à la chaux des pierres de taille (encadrements, mouluration, corniche, appareillages, ...) seront dégarnis exclusivement à la scie (sciotte) pour conserver leur largeur originelle, et rejointés exclusivement à la chaux naturelle (tout apport de ciment est interdit).

Couleurs des menuiseries

- 2.5.29 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées ; les vernis ou lasures ton bois sont interdites.
- 2.5.30 Le nombre de couleurs est limité à deux, avec un choix de teintes selon nuancier joint en annexe ; on privilégiera les teintes claires pour les menuiseries, et des teintes plus soutenues pour les volets, et portes d'entrées par exemple.

Constructions à usage d'habitation nouvelles (en secteur Nh)Couvertures

- 2.5.31 Les égouts et faîtages seront généralement parallèles ou perpendiculaires à la façade sur voie, les toits des bâtiments d'angle pouvant être traités en croupe ; des couvertures à sens de pentes différents seront admises pour cause d'harmonisation avec des constructions existantes.
- 2.5.32 Le volume de la toiture de la construction principale devra être simple.
- 2.5.33 Les couvertures des constructions devront être réalisées en tuiles "canal" ou de galbe similaire en terre cuite de teinte rouge, rosée ou nuancées avec des pentes des toits doivent être comprises entre 28 et 35%, des pentes plus importantes pourront être admises pour les couvertures réalisées en autres matériaux dans le respect des règles de l'Art.
- 2.5.34 Dans tous les cas, les tuiles de teinte noire ou vernissées sont interdites.
- 2.5.35 Les versants de toiture seront prolongés d'avant-toit généreux au minimum de 30 cm.

Façades

- 2.5.36 Les pastiches et imitations de styles architecturaux extérieurs à la région sont interdits.
- 2.5.37 Les fenêtres seront de proportions verticales ; les baies vitrées ne sont pas interdites.
- 2.5.38 Les descentes des eaux pluviales et les gouttières seront soit de la teinte du mur, soit teinte zinc.

Epidermes

- 2.5.39 Les enduits traditionnels seront de type mortier de chaux et sable de carrière ou enduit de substitution d'aspect équivalent, finition taloché, brossé, avec un maximum de deux teintes selon nuancier joint en annexe.
- 2.5.40 Les enduits bruts devront être peints dans des tons identiques aux enduits traditionnels.
- 2.5.41 Les bardages en bois massif ou en matériaux d'aspect équivalent de teinte naturelle sont également admis, (à l'exclusion du blanc et des teintes claires). Les bardages seront verticaux. Les constructions en bois par madriers empilés sont proscrites.

Couleurs des menuiseries

- 2.5.42 Les menuiseries extérieures (portes d'entrée, fenêtres, portes-fenêtres, volets, ...) seront obligatoirement peintes, laquées ou pré-teintées, teinte selon nuancier joint en annexe ; les vernis ou lasures ton bois sont interdits.
- 2.5.43 Le nombre de couleurs est limité à deux par construction.

◆ BATIMENTS ANNEXES

- 2.5.44 Les bâtiments annexes aux habitations tels que garage, abris de jardin, etc..., seront couverts en tuiles et leurs façades seront traitées de la même façon que les constructions principales ou à base de bardages en bois ou de clins en bois de teinte naturelle.
- 2.5.45 Les bâtiments annexes aux habitations d'une emprise au sol inférieure à 12 m² et les carports pourront déroger aux prescriptions ci-dessus, sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

◆ CLOTURES

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

Généralités

1. Les clôtures ne sont pas obligatoires.
2. Leur mise en place doit faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de la délibération portant obligation d'une déclaration préalable à l'édification d'une clôture ou être intégrée au dossier de permis de construire.
3. Les clôtures (et les éléments entrant dans leur composition, tels que murs, portes, portails, grilles ou balustrades) doivent tenir compte des typologies fonctionnelles préexistantes et s'harmoniser avec le bâti et l'environnement végétal. Elles doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction principale et être conçues avec simplicité, en évitant la multiplicité des matériaux et en favorisant l'emploi de matériaux de qualité (fer forgé, pierre, bois, ...).
4. Les murets de soubassement ou murs bahuts maçonnés, les clôtures pleines de bois ou de béton préfabriqué sont strictement interdits quelle que soit leur hauteur.
5. Lors de l'édification de clôtures, il est demandé de favoriser :
 - La continuité biologique avec les espaces libres voisins et avec l'espace public ;
 - L'accompagnement des dispositifs par le végétal, afin d'apporter un aspect vivant à la clôture et de favoriser la biodiversité ;
 - La perméabilité des dispositifs permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et le passage de la petite faune ;
 - Les surfaces naturelles favorisant l'infiltration et l'autoépuration des eaux de ruissellement.

2.5.47 Sur limite d'emprise publique, seules sont autorisées les clôtures suivantes :

- Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.
- Les dispositifs à claire-voie (grille, grillage, barreaudage, lisses, ganivelles...), dont les parties « vides » représenteront au minimum 50 % du dispositif à claire-voie. La hauteur de la clôture n'excédant pas 1,50 m de hauteur.



Pour renforcer l'intimité du jardin et favoriser la biodiversité, ces clôtures devront être doublées d'un traitement végétal : soit grâce à des plantes grimpantes, soit grâce à la plantation d'une haie mixte ou encore de massifs d'arbustes implantés à l'arrière de la clôture.

Les kits d'occultation de type - toiles, brise-vue - sont interdits. Des lames d'occultation peuvent être glissées dans les mailles des clôtures en panneaux rigides à condition que ces lames soient en bois. Le bois sera soit traité à cœur et laissé brut, soit traité avec une lasure incolore ou de teinte naturelle.

- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,50 m.



2.5.48 Sur limite séparative seules sont autorisées :

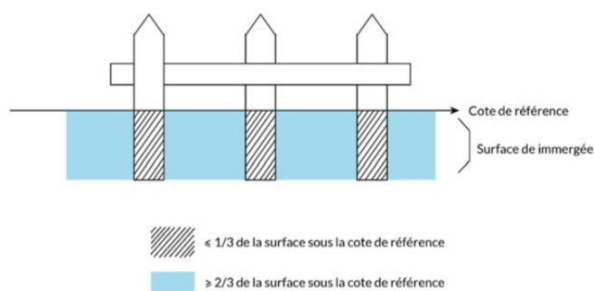
- Les haies vives d'essences locales n'excédant pas 1,80 m de hauteur pouvant être doublées intérieurement d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,50 m.
- Les clôtures composées d'échalas en bois fendus disposés verticalement et fixés à des poteaux en bois massif (clôture girondine) ; leur hauteur ne devra pas dépasser 1,50 m, les portillons ou portails étant réalisés en bois assorti à la clôture et de même hauteur.
- Les treillages métalliques d'une hauteur maximale de 1,50 m.

Dans les zones N soumis au risque inondation :

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

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

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux du cours d'eau ou du fossé en crue ;
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux du cours d'eau ou du fossé en décrue ;
- Ne pas présenter, sous la cote de référence, une surface pleine représentant plus d'un tiers de la surface de clôture.



Une clôture ajourée peut être matérialisée, par exemple, par un grillage ou une grille à barreaux.

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

Pour la partie émergée de clôture, c'est-à-dire située au-dessus de la cote de référence, il convient d'appliquer les règles propres aux clôtures perméables de chaque secteur (hauteur, aspect...).

2.6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 2.6.1 Les ensembles paysagers, haies et arbres isolés identifiés au titre du patrimoine local d'intérêt végétal (article L151-19 du Code de l'Urbanisme), reportés comme tels au document graphique du présent règlement doivent être conservés et mis en valeur.

Les constructions, aménagements ou travaux pourront être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à l'intérêt paysager du secteur. La destruction partielle ou totale des éléments paysagers identifiés et reportés comme tel au document graphique est interdite.

Les présentes dispositions ne sont pas applicables aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des éléments d'intérêt paysager identifiés au document graphique.

- 2.6.2 Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées au minimum à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places, pouvant être répartis autour de la zone de stationnement en fonction du parti d'aménagement paysager.
- 2.6.3 Les plantations existantes seront conservées au maximum. Chaque sujet supprimé devra être remplacé par un sujet de taille avancée.
- 2.6.4 Les dépôts autorisés dans la zone doivent être masqués par un écran de végétation épaisse faisant appel aux essences locales.
- 2.6.5 Dans les espaces boisés à conserver figurant au plan, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf pour celles entrant dans l'un des cas visés à l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme.
- 2.6.6 Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés à conserver figurant au plan.
- 2.6.7 Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation conformément à l'article L.311-1 du Code Forestier.

3 DESSERTE PAR LES RESEAUX ET SERVICES URBAINS

3.1 CONDITIONS D'ACCES ET DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

◆ ACCES

- 3.1.1 Pour être constructible tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins et éventuellement obtenu en application de l'article 682 du code Civil.
- 3.1.2 Les accès individuels devront présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. La largeur des accès ne sera pas inférieure à 3,5 m.
- 3.1.3 Un projet pourra être refusée si son accès à la voie de desserte présente des risques pour la sécurité de ses utilisateurs ou de celle des usagers de la voie (tant piétons, qu'automobilistes ou cyclistes). Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès et de leur configuration, de la nature et de l'importance du projet, ainsi que de la nature et l'intensité du trafic.
- 3.1.4 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.1.5 Le long des voies publiques et privées existantes, objet d'une protection au titre du patrimoine local d'intérêt végétal et reporté comme tel au document graphique du présent règlement, tout nouvel accès sera interdit dès lors qu'il conduirait à supprimer tout ou partie de l'ensemble paysager protégé.

◆ VOIRIE

- 3.1.6 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- 3.1.7 Les voies nouvelles en impasse devront se terminer par un aménagement permettant le demi-tour des véhicules des services publics et ce par, au plus une seule manœuvre en marche arrière.

3.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT, D'ELECTRICITE ET LES RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE

◆ EAU POTABLE

- 3.2.1 Toute construction d'habitation ainsi que tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément doit être alimenté en eau potable sous pression, par raccordement au réseau public de distribution par une conduite de capacité suffisante et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

◆ ASSAINISSEMENT

Eaux usées

- 3.2.2 Toute installation ou construction nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.
- 3.2.3 Le raccordement au réseau collectif est obligatoire dans les conditions du code de la santé et devra être conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.
- 3.2.4 En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome (individuel ou regroupé) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'assainissement non collectif. Les projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la nature du sol de la parcelle et de la taille de la construction (nombre d'équivalents/habitant).

- 3.2.5 Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation ; dans le cas de lotissement ou de groupes d'habitation, il pourra être demandé la création d'un réseau séparatif collectif en attente de branchement à l'intérieur de l'opération.
- 3.2.6 Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être conformes aux règlements spécifiques les concernant et adaptés à l'importance et à la nature de l'activité.
- 3.2.7 Au titre du code de la santé, il est rappelé que l'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du maître d'ouvrage qui pourra éventuellement demander un prétraitement conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

- 3.2.8 Les projets créant une surface imperméabilisée inférieure à 50 m² sont exemptés de dispositif de gestion des eaux pluviales.
- 3.2.9 Au-delà de 50 m², le pétitionnaire devra réaliser un essai d'infiltration sur l'assiette foncière du projet. Pour une perméabilité supérieure à 5.10⁻⁶ m/s, le pétitionnaire devra assurer une gestion des eaux pluviales par infiltration.
- Pour une perméabilité inférieure à 5.10⁻⁶ m/s, on distinguera deux cas :
- Pour les constructions à usage d'habitat individuel, le pétitionnaire doit installer un stockage de régulation de 2m³ par tranche de 100m² imperméabilisée. Un ouvrage de régulation avec un orifice de 30 mm de diamètre sera installé avant le rejet vers le réseau public d'eaux pluviales.
 - Pour tous autres aménagements, le pétitionnaire devra fournir une note de calcul du volume de stockage basé sur la méthode des pluies avec un débit de rejet de 3 L/s/ha et une pluie de période de retour de 30 ans.
- 3.2.10 Les fossés et ouvrages d'assainissement pluvial à ciel ouvert devront être conservés, le libre écoulement des eaux devra être maintenu et conservé.

◆ ELECTRICITÉ ET COMMUNICATION NUMÉRIQUE

- 3.2.11 Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements des particuliers dans la partie privative aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux lignes de télécommunications seront obligatoirement souterrains, sauf difficulté technique reconnue.
- 3.2.12 Dans le cas de restauration d'un immeuble existant, le branchement à ces réseaux sera réalisé obligatoirement en souterrain, sauf difficulté technique reconnue.

◆ COLLECTE DES DÉCHETS

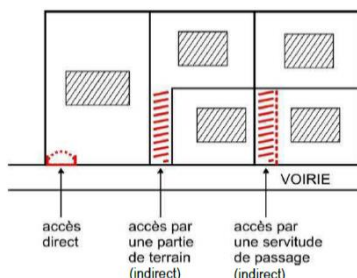
- 3.2.13 Non réglementé.

3 - ANNEXES

1 LEXIQUE

Accès

L'accès correspond au linéaire de façade du terrain (portail) ou à la limite de la construction (porche ou porte de garage), dit **accès direct**, ou de l'espace (bande d'accès ou servitude de passage), dit **accès indirect**, par lequel les véhicules motorisés pénètrent sur le terrain d'assiette du projet, depuis la voie de desserte ouverte à la circulation générale. Tout terrain non accessible par un accès direct ou indirect n'est pas constructible.



Un accès indirect ne peut pas être considéré comme une voie.

En effet, un accès peut desservir un ou plusieurs lots mais il ne peut pas être ouvert à la circulation publique.

Une voie peut être publique ou privée. Une voie privée peut être ouverte ou non à la circulation publique.

Dans tous les cas, qu'elle soit publique ou privée, une voie doit assurer les conditions d'aménagement qui garantissent la sécurité et la circulation des piétons et des véhicules et permettre la desserte des services publics. Ainsi, une voie comprend la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, l'emprise réservée au passage des piétons et éventuellement des cyclistes et les fossés et talus la bordant.

Acrotère

Rebord périphérique placé au dernier niveau d'un bâtiment, au-dessus de la terrasse ou du point bas de la toiture, réalisé en maçonnerie, en béton armé ou par prolongement du bardage métallique.

Annexe

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 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.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment ou construction à usage principal d'habitation :

Au sens de l'article R. 811-1-1 du Code de justice administrative, lorsque la construction est destinée à différents usages, doit être regardé comme un bâtiment à usage principal d'habitation celui dont plus de la moitié de la surface de plancher est destinée à l'habitation.

Carport

Un carport est un abri couvert, généralement ouvert sur les côtés, sous lequel on gare les voitures.

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.

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.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la construction, non compris les débords de toiture n'excédant pas 0,50 m, les balcons n'excédant pas un débord d'un mètre et les sous-sols des constructions. Les surfaces des bassins de piscines, les plages et abords des bassins de piscine qui n'imperméabilisent pas le sol et les ombrières couvertes de panneaux photovoltaïques destinées au stationnement, n'entrent pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Équipement collectif

Les équipements collectifs correspondent à l'ensemble des installations, réseaux et bâtiments assurant à la population locale et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il en existe deux types :

-**équipements d'infrastructure** (au sol ou en sous-sol) : voiries, réseaux de transport ou de communications, canalisations...

-**équipements de superstructure** (bâtiments à usage collectif) : bâtiments administratifs, centres culturels, équipements sportifs, écoles...

Espace en pleine terre

Espace libre ayant des propriétés perméables (permettant la libre infiltration des eaux pluviales) et pouvant être aménagé en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantations ...).

Sont pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre les aménagements respectant les conditions cumulatives ci-dessous :

- Les espaces végétalisés ou pouvant l'être ;
- Les espaces libres non couverts, non bâtis ni en surface ni en sous-sol.

Les espaces situés au-dessus des canalisations sont également pris en compte pour la quantification des espaces de pleine terre.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

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 structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Habitation ou logement collectif :

Au sens du Code de la Construction et de l'Habitation, (Art R*111-18), est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Modénature

Les modénatures correspondent aux éléments solidaires d'ornementation de la façade dans la continuité des enduits. On appelle modénature les proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural.

Piscines couvertes et non couvertes

Les piscines couvertes correspondent à celles qui disposent d'un abri fixe et/ou celles dont la couverture dépasse 1,80 m de hauteur.

En ce qui concerne les piscines couvertes : la margelle, terrasse ou dallage entourant le bassin constitue de la surface de plancher dès lors que la hauteur sous la couverture est supérieure à 1,80 m. En revanche, le bassin quant à lui ne constitue pas de surface de plancher.

En ce qui concerne les piscines de plein-air : ni le bassin, ni la terrasse périphérique, ni les margelles ne constituent de surface de plancher.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2 PALETTE VEGETALE

Dans le cadre de sa politique de développement durable, la commune de Camblanes-et-Meynac a fixé une liste des typologies de plantation et des tailles de sujets qui devront s'intégrer à tout projet sur la commune.

Les végétaux issus des espèces labellisées « végétal local et vraies messicoles » sont à privilégier car ils constituent à moyen et long terme, la richesse patrimoniale du paysage communal.

La décomposition du territoire en secteurs est basée sur les unités paysagères identifiées dans le diagnostic et figure dans le rapport de présentation.

La nature et la taille des sujets sont primordiaux pour atteindre l'objectif d'amélioration qualitatif et environnemental du paysage communal.

Il est notamment demandé, après construction, de replanter et/ou planter, des arbres de haute tige de taille suffisante pour reconstituer un paysage végétal de qualité :

- En cas d'abattage d'arbres existants : au minimum un arbre de force 18/20 (circonférence) ;
- En cas de plantations nouvelles : au minimum un arbre de force 10/12 (circonférence).

La **normalisation des végétaux** est la retenue dans la référence suivante (règles professionnelles) :

https://www.elca.info/doc/trade37-FR-PC2-R0_reglespro_28-04-16.pdf

Définitions :

La force d'un arbre se mesure à la circonférence de son tronc à un mètre du sol.

Elle est exprimée en centimètres dans une fourchette de taille (6/8, 8/10, 10/12, 12/14, etc...).

Un sujet dont la circonférence du tronc à un mètre du sol est inférieure à 6 cm est un baliveau

Les arbres de force 6/8, 8/10, 10/12 sont des "jeunes tiges".

Les arbres de force 18/20, 20/25, et au-delà sont des « gros sujets »

Lien vers le CAUE pour obtenir des conseils sur les aménagements paysagers :

<https://www.cauegironde.com/fr/1/23/fiches-pratiques.html>

Fiches plantations, allées et clôtures :

https://www.cauegironde.com/files/NOTICE_PLANTER_UN_ARBRE_2021_WEB.pdf

https://www.cauegironde.com/files/NOTICE_CLOTURER_SON_JARDIN_WEB_2021.pdf

https://www.cauegironde.com/files/NOTICE_ALLEE_2021_web.pdf

Liste non exhaustive d'essences à privilégier dans les aménagements paysagers :**Dans la plaine (Les berges de Garonne et les palus)***Essences adaptées aux milieux humides ou desséchant.*

- **PLANTATIONS ARBOREES**

> en alignement le long des voies

- Chêne des marais : *Quercus palustris*
- Frênes : *Fraxinus excelsior*, *Fraxinus angustifolia*,
- Platane : *Platanus x acerifolia*

> en bosquets ou associé à des haies de type bocagères dans la plaine inondable

- Saules :
- Chênes :
- Frênes :
- Erable champêtre :

> en bosquets, boisements (coteaux)

- Chênes :
- Charmes :
- Châtaigniers :

- **PLANTATIONS ARBUSTIVES (haies en limite d'espace public)**

- Saules : *Salix rosmarinifolia*, *Salix repens*
- Viornes : *Viburnum lantana*,
- Bourdaine : *Rhamnus frangula*
- Sureau : *Sambucus nigra*
- Noisetier : *Corylus avellana*
- Cornus sp

PLATEAU « URBANISE »

Essences de boisement mixte, rustiques et tolérantes à la sécheresse, adaptées aux sols sableux et acides, arbres fruitiers

- **PLANTATIONS ARBOREES**

> en boisement mélangé (type arial)

- Pin parasol ou pin franc : *Pinus pinea*
- Pin maritime : *Pinus pinaster*
- Chêne : *Quercus robur*, *Quercus suber*
- Châtaignier : *Castanea sativa*
- Platane commun : *Platanus acerifolia*
- Noyer : *Juglans sp*
- Arbres fruitiers (Cerisier, Figuier, Pommier, Poirier, Prunier)

- **PLANTATIONS ARBUSTIVES (haies en limite d'espace public)**

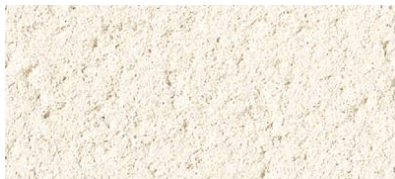
- Cornouiller : *cornus sp*
- Noisetier : *Corylus avellana*
- Arbousier : *Arbutus unedo*
- Houx : *Ilex sp*
- Ciste : *Cistus sp*

3 NUANCIER DE COULEURS

Teintes des enduits de façades



Blanc



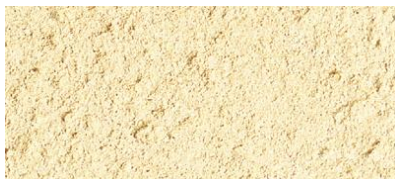
Blanc cassé



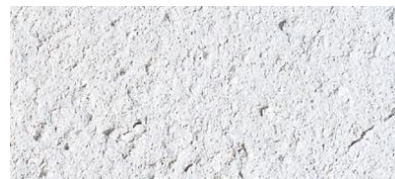
Beige



Pierre clair



Pierre foncé



Gris perle



Cendre beige foncé



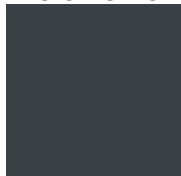
Cendre beige clair



Beige clair

Teintes des bardages en métal

LES GRIS-NOIRS



RAL 7016



RAL 7039



RAL 7022



RAL 9011

LES BLEUS



RAL 5010



RAL 5022

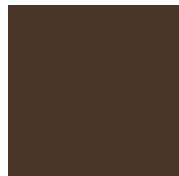
LES BRUNS



RAL 8000



RAL 8008



RAL 8014



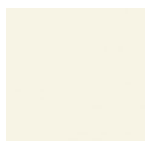
RAL 8019



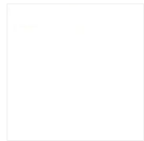
RAL 7008

Teintes des menuiseries

LES BLANCS



RAL 9001



RAL 9010

LES VERTS



RAL 6011



RAL 6013



RAL 6021

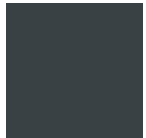


RAL 6025



RAL 6028

LES GRIS



RAL 7016



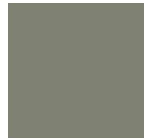
RAL 7030



RAL 7031



RAL 7032



RAL 7033



RAL 7036



RAL 7037



RAL 7039

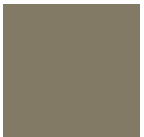


RAL 7042

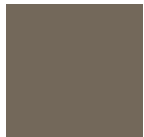
LES BRUNS



RAL 1019



RAL 7002



RAL 7006



RAL 8025

LES ROUGES



RAL 8012



RAL 3004



RAL 3005



RAL 3011

4 LISTE DES ESPÈCES INVASIVES À PROSCRIRE

LISTES DES ESPECES INVASIVES A PROSCRIRE EN ORNEMENT OU AQUARIOPHILIE	
Arbres et arbustes invasifs à proscrire (liste non limitative)	
Nom français	Taxon
Ailante, Faux-vernis du Japon	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916
Bambous	Plusieurs espèces
Érable à feuilles de chêne	<i>Acer negundo</i> L., 1753
Mimosa	<i>Acacia dealbata</i> Link, 1822
Baccharis à feuilles d'arroche	<i>Baccharis halimifolia</i> L, 1753
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i> L. 1753
Plantes herbacées invasives essentiellement terrestres à proscrire (liste non limitative)	
Nom français	Taxon
Arctothèque	<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle, 1916
Herbe de la Pampa	<i>Cortaderia selloana</i> (Schult. & Schult.F.) Asch. & Graenb, 1900
Cotule à feuilles de coronopus	<i>Cotula coronopifolia</i> L, 1753
Renouées du Japon	<i>Fallopia japonica</i> , <i>Fallopia sachalinensis</i>
Gaura	<i>Gaura lindheimeri</i> Engelm. & A.Gray, 1845
Balsamine géante	<i>Impatiens glandulifera</i> Royle, l. <i>parviflora</i> DC.
Yucca	<i>Yucca gloriosa</i> L. 1753
Plantes herbacées invasives aquatiques à proscrire (liste non limitative)	
Nom français	Taxon
Égéria	<i>Egeria densa</i> Planchon, 1849
Elodées	<i>Elodea canadensis</i> , <i>Elodea nuttallii</i> , <i>Elodea allitric hoides</i>
Hydrocotyle fausse-renoncule	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i> L. f., 1782
Jussie à grandes fleurs, Jussie rampante	<i>Ludwigia grandiflora</i> , <i>Ludwigia peploides</i>
Lagarosiphon	<i>Lagarosiphon major</i> Ridley Moss., 1928

Ouvrage à consulter : MULLER S.coord. (2004). Plantes invasives en France. Muséum national d'Histoire naturelle, Paris, 168 p. (Patrimoines naturels, 62).

5 CARTOGRAPHIE DU RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



Légende :

Risque	Couleur
Faible	Vert clair
Modéré	Orange
Important	Rouge

Source : BRGM

6 NIVEAUX DE PERFORMANCE THERMIQUES MINIMUMS

Matériaux et équipements	Performances
Isolation des murs extérieurs en façade ou en pignon	$R \geq 3,7 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$
Isolation des planchers de combles perdus	$R \geq 7 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$
Isolation des toitures- terrasses	$R \geq 4,5 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$
Isolation des rampants de toiture et plafonds de combles perdus	$R \geq 6 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$
Isolation des planchers bas sur sous-sol, sur vide sanitaire	$R \geq 3 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$

Fenêtres ou porte-fenêtres	$U_w \leq 1,3 \text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$ et $S_w \geq 0,3$
----------------------------	--

ou

$U_w \leq 1,7 \text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$ et $S_w \geq 0,36$

Fenêtres de toiture	$U_w \leq 1,5 \text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$ et $S_w \leq 0,36$
Vitres de remplacement à isolation renforcée	$U_g \leq 1,1 \text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$
Doubles fenêtres (pose d'une seconde fenêtre sur la baie)	$U_w \leq 1,8 \text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$ et $S_w \geq 0,32$
Portes d'entrée donnant sur l'extérieur	$U_d \leq 1,7 \text{ W}/\text{m}^2.\text{K}$ et $R > 0,22 \text{ m}^2.\text{K}/\text{W}$

Source : ANIL - Liste et caractéristiques des équipements et matériaux éligibles au CITE – à jour au 1/01/2018