PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINTE-HELENE

VILLE DE
Sainte-Hélène

Pièce n° **4.1.1**

REGLEMENT D'URBANISME
Pièce écrite

ELABORATION PRESCRITE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 27 octobre 2021

APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 15 décembre 2025

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal
en date du 15 décembre 2025 .....

Le Maire

UA64. PARIS | BOISSY URBANISTES & ASSOCIÉS

GÉRÉA ingénieurs écologues

Sommaire

Sommaire 3

> Dispositions générales 5

> Dispositions applicables à la zone UA 17

> Dispositions applicables à la zone UB 39

> Dispositions applicables à la zone UC 63

> Dispositions applicables à la zone UD 85

> Dispositions applicables à la zone UE 107

> Dispositions applicables à la zone UY 121

> Dispositions applicables à la zone 1AU 141

> Dispositions applicables à la zone 1AUy 165

> Dispositions applicables à la zone 2AUy 183

> Dispositions applicables à la zone A 193

> Dispositions applicables à la zone N 211

> Dispositions générales

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

Article 1 – Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à la **totalité du territoire** terrestre de la commune de **Sainte-Hélène**.

Article 2 – Effets du règlement

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

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

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

Article 3 – Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations et réglementations relatives à l'occupation des sols

3.1. Règlement National d'Urbanisme (RNU)

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

Article R.111-2 :

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

Article R.111-3 :

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

Article R.111-4 :

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

Article R.111-26 :

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

Article R.111-27 :

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

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

Article L.111-6

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

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

Article L.111-7

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

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public.

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

Article L.111-8

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

compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article L.111-16

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

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

3.2. Autres législations

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

- Les **servitudes d'utilité publique** prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal et annexées au présent PLU (liste et plan).
- L'arrêtés préfectoral du 2 juin 2016, annexés au présent PLU pris en application de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, **portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Gironde**.

Article 4 – Division du territoire en zones

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

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

4.1. Zones Urbaines

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

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

- La zone UA.
- La zone UB.
- La zone UC.
- La zone UD.
- La zone UE.
- La zone UY.

4.2. Zones à urbaniser

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

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

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

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

- La zone 1AU.
- La zone 1AUY.
- La zone 2AU.

4.3. Zones agricoles

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

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

La **zone A** est la zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du présent règlement. Outre la zone A proprement dite, celle-ci accueille également le secteur suivant :

- Le secteur Aa.

4.4. Zones naturelles et forestières

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

La **zone N** est la zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du présent règlement. Outre la zone N proprement dite, celle-ci accueille également les secteurs suivants :

- Le secteur Ne,
- Le secteur Ngv.
- Le secteur Ni.

- Le secteur Nm.
- Le secteur Nph.

4.5. Autres dispositions figurant sur la pièce graphique du règlement

Le plan de zonage fait aussi apparaître :

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

Article 5 – Destinations des constructions

Les destinations et sous-destinations de constructions sont définies par les articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme et précisées par l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 et ses évolutions successives sont les suivantes.

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016[2] (R.151-29)
Exploitation agricole et forestière	**Exploitation agricole**	Constructions destinées au logement : • du matériel • des animaux • des récoltes
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage: • de bois • de véhicules • de machines permettant l'exploitation forestière
Habitation	**Logement**	Constructions destinées au : • logement principal • logement secondaire • logement occasionnel des ménages Il s'agit notamment des maisons individuelles et immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service notamment : • les maisons de retraite • les résidences universitaires • les foyers de travailleurs • les résidences autonomie
Commerce et activité de service	**Artisanat et commerce de détail**	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle Constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Établissement de spectacles cinématographiques au sens de l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	**Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés**	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Elles peuvent être fermées au public ou ne recevoir qu'un accueil limité du public. Il s'agit notamment de constructions. • de l'État • de collectivités territoriales • de leurs groupements • des autres personnes morales investies d'une mission de service public

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

Destinations R.151-27	Sous-destinations R.151-28	Définitions et contenu des sous-destinations Arrêté du 10 novembre 2016[2] (R.151-29)
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle et notamment : • nécessaires au fonctionnement des services publics • conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains • concourant à la production d'énergie
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Équipements d'intérêts collectifs destinés à : • l'enseignement • la petite enfance • hospitaliers • accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
	Salles d'art et de spectacle	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Équipements sportifs	Équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive et notamment : • les stades • les gymnases • les piscines ouvertes au public
	Autres équipements recevant du public	Équipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif n'entrant dans aucune autre sous-destination. Elle comprend notamment : • les lieux de culte • les salles polyvalentes • les aires d'accueil des gens du voyage
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	**Industrie**	Constructions destinées à : • l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire • l'activité industrielle du secteur secondaire • constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie La sous-destination recouvre notamment les activités de production, construction, réparation, susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Construction destinée à la préparation de repas commandés par voie télématique.

Article 6 – Application du règlement aux constructions existantes

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

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

Article 7 – Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

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

Cette disposition ne s'applique pas en cas de prescriptions contraires du PLU et du Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI).

Article 8 – Permis de démolir

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme et de la délibération du conseil municipal du 24 avril 2012.

Article 9 – Édification des clôtures

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L. 421-4 du Code de l'Urbanisme et de la délibération municipale du 19 décembre 2023.

Article 10 – Adaptations mineures

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

Article 11 – Dérogations

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

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

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

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

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

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

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

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

Ces dispositions ne sont pas applicables :

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

Article 12 – Ouvrages du réseau public de transport d'électricité

12.1 Dispositions générales

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

12.2 Dispositions particulières

12.2.1 Pour les lignes électriques HTB

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

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

S'agissant des règles de hauteur des constructions :

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

12.2.2 Pour les postes de transformation

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

Article 13 – Marges de recul sur routes départementales hors agglomération

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

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

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

- D'être situées à l'alignement des constructions existantes.
- De ne pas étendre la construction· en deçà de la distance de recul minimale de la construction existante par rapport à la route départementale.
- De ne pas être situées au sein d'un emplacement réservé.
- De respecter les dispositions du règlement départemental de voirie.

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

Article 14 – Accès sur routes départementales hors agglomération

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

Les nouveaux accès sur les RD 5, RD 6 et RD 1215 classées en 1ère et 2ème catégorie, sont interdits hors agglomération.

Les nouveaux accès sur les RD 6E5 et RD 104, classées en 3ème et 4ème catégorie, pourront être refusés, hors agglomération, si les conditions de sécurité et de visibilité ne sont pas satisfaisantes

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

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

Article 15 – Isolation acoustique le long des infrastructures de transports terrestres bruyantes

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

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

Sur la commune de Sainte-Hélène, les RD 6 et RD 104 sont concernées par les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2023-02/01 du 8 février 2023 portant approbation de révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Gironde.

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

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

Article 16 – Protection des sites archéologiques

En application notamment des articles L. 531-1 et L. 531-14 du Code du Patrimoine et du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

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

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

A ce jour, aucune Zone de présomption de prescription archéologique n'a été identifiée sur le territoire communal.

Article 17 – Protection des végétaux

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

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

> Dispositions applicables à la zone UA

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA correspond au périmètre du centre-bourg de Sainte-Hélène, caractérisé par une forte densité et une urbanisation largement continue le long de rues où doit se renforcer la mixité fonctionnelle entre habitat, commerces, services et équipements publics.

Elle s'organise principalement autour des routes de Bordeaux, de Castelnau et de Brach.

Il s'agit également d'y sauvegarder une forme urbaine caractéristique et la qualité architecturale tout en assurant son renouvellement pour y valoriser le caractère de centre historique et économique de la commune.

Elle a vocation à accueillir principalement le logement ainsi que les activités de commerces, de bureaux, de services, les équipements publics et l'artisanat dès lors que celui-ci est compatible avec le caractère résidentiel de la zone. Dans ce but, elle est directement concernée par l' « étude centre bourg » visant à renforcer le statut de « centre » au cœur de bourg constitué historiquement autour du carrefour entre les routes de Bordeaux et de Castelnau. Les actions développées par l'étude visent principalement à y adapter et diversifier l'offre de logements, renforcer l'offre commerciale et requalifier l'ensemble des espaces publics en cœur de bourg aux abords des équipements publics.

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

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

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées

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

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

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

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

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

- - Qu'ils sont liés ou nécessaires aux constructions et installations autorisées.
- - Qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances.
- Qu'ils soient liés ou nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

4. Le **stationnement de caravanes et les constructions légères**, transportables et sans fondation ne sont autorisés que s'ils sont liés à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, ou à des bâtiments publics.

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

6. **L'extension et la surélévation des constructions existantes** autorisées dans la zone, sous réserve de respecter les dispositions de l'ensemble des articles réglementant la zone.

7. Les **constructions annexes à l'habitation** (garages, abris de jardins, etc.), séparées de la construction principale sont autorisés sous réserve que la superficie totale ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol. Toutefois, un dépassement pourra être autorisé dans la limite de 6 m² d'emprise au sol pour le local technique piscine uniquement.

8. Les **piscines** enterrées et hors sol non couvertes.

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

10. **Prise en compte des risques et nuisances**

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

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène :

- Dans les zones potentiellement sujettes aux inondations de cave à probabilité forte[1], la création de cave et sous-sols enterré ou semi-enterré pourra être refusée et des études complémentaires précisant le risque et les mesures de prévention seront exigées. Le plancher utile des bâtiments devra être rehaussé de 0,20 mètres par rapport au terrain naturel avant décaissement.
- Dans les zones potentiellement sujettes aux débordement de nappe à probabilité forte[1], le plancher utile des bâtiments devra être rehaussé de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel avant décaissement. Cette hauteur sera portée à 0,80 mètres en cas de vide sanitaire.

10.2. Risque retrait et gonflement des argiles

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

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

10.3. Bruit des infrastructures de transports terrestres

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

Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

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

1. Industrie.

2. Commerce de gros.

[1] Pour plus de précision : voir le site Internet Géorisques (http://www.georisques.gouv.fr).

[2] Pour plus de précision : voir le site Internet Géorisques (http://www.georisques.gouv.fr).

3. Destination exclusive d'entrepôts.

4. Exploitations agricole et forestière.

5. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

6. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.3 ci-dessus.

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

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

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

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

Article I.4 – Mixité fonctionnelle et sociale

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

1. En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone les programmes de logements collectifs devront respecter les règles suivantes :

Au-delà de 4 logements	• **Au moins 20% de logement locatif social ou BRS.**

Le seuil défini dans le tableau ci-dessus s'applique en nombre de logements et en surface de plancher destinée à l'habitation de l'opération. Le calcul de la proportion sera arrondi à l'entier inférieur.

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

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

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

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie A. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

1.1. Dispositions générales

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

2. Les **annexes** isolées non accolées à la construction principale (à l'exception des garages qui peuvent être implanté à l'alignement de la construction principale) et les piscines seront implantées en recul de la voie. Elles ne devront pas être visible depuis la rue ou l'espace public.

3. Le recul est calculé au droit des façades.

4 Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sont libres d'implantation, y compris en cas de projet portant sur plusieurs voies.

1.2. Dispositions particulières

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

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade. Dans ce cas, des modulations du recul pourront être acceptées. Toutefois, Dans le cas d'une implantation en retrait, la bande de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).
- Lorsque la longueur de la façade sur rue est au moins égale à 10 mètres, des interruptions ponctuelles de façade peuvent être acceptées.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Pour les constructions édifiées sur une unité foncière ne disposant pas de façade sur rue tout en respectant les conditions d'accès définies par le présent règlement dans la Section III.1. « Desserte par les voies publiques ou privées ». Dans ce cas, seules les dispositions de l'article II.1.2 ci-dessous s'appliquent sur l'ensemble des limites de l'unité foncière.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être

protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.

- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques, notamment à l'angle de deux voies.

2. Saillies sur le domaine public :

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

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

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

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

Le recul est calculé au droit des façades.

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

1. Implantation en continu :

a) L'implantation des constructions se fait sur toute la largeur de l'unité foncière, d'une limite latérale à l'autre, qu'il s'agisse d'un ou plusieurs bâtiments. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes en arrière des bâtiments principaux.

b) Lorsque la longueur de la façade sur rue est au moins égale à 10 mètres, des interruptions de façade et des reculs ponctuels et limités peuvent être acceptées s'ils sont justifiés par des raisons architecturales ou techniques.

c) Des interruptions de façade peuvent également peuvent être autorisées pour respecter des servitudes anciennes. Dans ces cas, les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale. Pour l'autre limite, elles peuvent s'implanter à une distance minimum de **3 mètres** par rapport à ladite limite.

2. Implantation en semi-continu :

a) L'implantation des constructions se fait sur une seule limite séparative touchant la voie.

b) Par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie, le recul de la construction devra respecter une distance horizontale égale à la moitié de la hauteur de la construction (D> H/2), avec un minimum de **3 mètres**.

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

Les constructions seront implantées avec un recul respectant une distance horizontale égale à la moitié de la hauteur de la construction (D> H/2), avec un minimum de **5 mètres** par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques).

Cette bande de recul sera végétalisée et plantée en respectant les dispositions de l'article II.3.1 « traitement des espaces libres de toute construction » ci-après.

Ces dispositions s'appliquent y compris dans le cas de travaux de démolition-reconstruction tels que définis à l'article L111-15 du Code de l'urbanisme.

2.3. Implantation des annexes

Les annexes isolées non accolées à la construction principale peuvent être implantées en contiguïté avec une ou deux limites séparatives (latérales et de fond). Dans ce cas, leur hauteur ne devra pas dépasser **3 mètres** à l'égout du toit et ne devront pas créer d'obstruction de vue, de perte d'ensoleillement, ou de vis-à-vis supplémentaires sur les fonds voisins. Il est également rappelé que l'implantation de ces annexes est soumise au respect des règles d'emprise au sol de la zone.

Les piscines enterrées et hors sol seront implantées à **4 mètres** de toutes les limites séparatives.

2.4. Toutefois, une implantation autre que celle fixée par les paragraphes 2.1, 2.2 et 2.3 ci-dessus est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Si elle contribue à une meilleure architecture et pour favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, une construction projetée peut s'adosser contre la façade aveugle d'un bâtiment mitoyen en bon état, implanté sur limite, sous réserve :
  - de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
  - de respecter les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.
- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsqu'il s'agit de **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.1. Dispositions générales

Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent respecter une distance horizontale de façade à façade égale à la hauteur de la construction (D> H), sans prendre en compte

les éléments de saillies tels que balcons ou loggias, avec un minimum de **4 mètres**.

3.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

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

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

Article II.1.4 – Emprise au sol

Non règlementé.

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

5.1. Conditions de mesure

1. La hauteur des constructions principales est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures terrasses à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.
2. Pour les constructions d'annexes, elle est calculée au faîtage.
3. En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise au sol du projet.

5.2. Normes de hauteur

1. Définitions

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

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

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

2. Hauteur et nombre de niveaux autorisés

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

Cette hauteur est portée à **12 mètres** et ne pourra excéder 4 niveaux dans le cas de la réalisation d'un parking en rez-de-chaussée de la construction.

b) Sous réserve de l'application du paragraphe 2.3. ci-dessus, la hauteur des **annexes** est de 4 mètres maximum mesuré au faîtage.

3. Dispositions particulières

a) Une hauteur différente de celle prévue par le paragraphe 2 ci-dessus est admise dans le cadre de la **réhabilitation de bâtiments existants**, à condition de conserver la **volumétrie existante**.

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

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

c) **Un dépassement de la hauteur maximale de 0 à 1 mètre peut être autorisée** pour les bâtiments intégrant soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation recourant principalement aux eaux de récupération, soit un éclairage naturel en toiture tout en garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation.

d) La hauteur n'est pas réglementée pour les **constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.

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

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1.1. Dispositions générales

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

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

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

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

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

5. Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes réalisés soit dans les « ensembles bâtis ou paysagers » soit sur les « éléments bâtis » repérés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions fixées au paragraphe 1.4 ci-après.

1.2. Dispositions pour les façades et pignons

Les façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. D'une manière générale :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, en façade sur rue qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

2. Traitement des façades :

1. Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques ou privées doivent être réalisées en matériaux nobles, traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique. Sont interdits en façade :

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc.
- Les imitations de matériaux.

2. Les enduits doivent être traités dans des teintes et des tons le plus proche possible de ceux des terres naturelles et des sables locaux. Le blanc pur est interdit pour le traitement des façades. Les teintes vives sont interdites. Les bardages seront de teinte mate (dans les tons gris) ou en bois naturel pour permettre une meilleure intégration dans le paysage.

3. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

4. Les menuiseries extérieures seront peintes de manière à s'harmoniser avec l'existant et l'environnement du projet, et par référence à la typologie et à la datation de la construction. Les couleurs vives ou trop marquées, le blanc pur sont interdits. Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible sur les façades.

5. Les climatiseurs, pompes à chaleur, et blocs techniques ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade.

6. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

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

1.3. Dispositions pour les toitures

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

2. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux. Les tuiles de couleur noir ou gris anthracite sont interdites.

3. Les toitures peuvent être également support d'un système de rétention des eaux pluviales, ou recouverte de panneaux photovoltaïques. Lorsqu'elles sont végétalisées, ces toitures terrasses comportent une épaisseur de terre végétale et/ou substrat de 0,20 mètre minimum.

4. En façade Sud des constructions, quand celle-ci ne donne pas sur rue, un débord de toit de 1 mètre minimum est recommandé.

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

6. Les combles cylindriques et les sheds sont interdits.

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

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

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

10. Pour les constructions existantes, la rénovation ou l'extension des toitures sera réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit. Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.

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

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

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

2. La liste du patrimoine bâti à protéger (pièce 4.**1.1** du présent PLU) contient des éléments descriptifs permettant de localiser ou d'identifier les bâtiments protégés soumis aux dispositions ci-dessus.

1.5. Dispositions pour les clôtures

Si elles doivent être réalisées, les clôtures ne devront pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux et doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **Sur voie, emprise publique** et bandes d'accès, elles sont constituées :
  - Soit d'une haie mêlant différentes essences locales, doublée ou non d'un grillage métallique, d'une clôture bois ou d'un quelconque système à claire-voie La hauteur maximale de la clôture végétale ne peut excéder 1,80 mètres, celle des dispositifs l'accompagnant à 1,50 mètres.
  - Soit d'un grillage métallique, d'une clôture bois ou d'un quelconque système à claire-voie permettant l'écoulement des eaux, d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.
  - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une partie en claire-voie ou en ferronnerie. La hauteur totale maximum de cette clôture ne peut excéder 1,50 mètres. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, toiles …).
  - Les clôtures anciennes en ferronnerie seront préservées.

  Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité...).
- **En limites séparatives**, la hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres. Elles sont constituées d'une haie mêlant différentes essences doublée d'un grillage métallique, ou bien de claire-voie ou palissade occultante en matériaux naturels. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, toiles…).

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2,00 mètres, et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- En bordure d'un cheminement doux de type sentier, pour préserver l'intimité des parcelles tout en assurant une harmonie avec l'environnement naturel.
- En fond de parcelle ou en limite latérale, lorsque celle-ci est située le long d'un espace vert ou d'un parc, afin de garantir l'intimité des parcelles tout en assurant une transition paysagère cohérente.
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, etc.), sous réserve que le traitement des clôtures résulte d'un parti urbain et architectural particulier.
- Le long des voies départementales, pour des raisons de protection phonique ou visuelle, sous réserve d'un traitement végétalisé ou en matériaux naturels favorisant l'intégration dans le paysage.

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

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante[1]. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre. Les arbres anciens de haute tige ne pourront être coupés que pour des motifs impératifs. Si certains venaient à être supprimés, leur remplacement sur le terrain d'assiette du projet doit être privilégié sous forme de baliveaux d'une hauteur minimale de 2 mètres.

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

3. Pour rappel (voir article II.1.2, paragraphe 2.2.), les marges de recul par rapport aux limites séparatives de fond seront traitées en espaces verts.

4. Les espaces verts pourront être plantés d'arbres de hautes tiges et d'arbustes. Leur taille et leur essence seront adaptées à l'échelle de la parcelle dans des conditions leur permettant de se développer convenablement. Ces arbres et arbustes, ainsi que ceux utilisés pour les clôtures, **seront choisis parmi la palette végétale ci-dessous** en proscrivant notamment les espèces fortement allergènes et les espèces floristiques exotiques envahissantes[2], soit à titre indicatif :

Aubépine à deux styles *(Crataegus laevigata)*	Houblon *(Humulus lupulus)*
Aubépine à un style *(Crataegus monogyna)*	Houx commun *(Ilex aquifolium)*
Callune fausse-Bruyère *(Calluna vulgaris)*	Laurier noble ou sauce *(Laurus nobilis)*
Camérisier à balais *(Lonicera xylosteum)*	Merisier *(Prunus avium)*
Cassissier *(Ribes nigrum)*	Mûrier des haies *(Rubus fruticosus sp)*
Charme *(Carpinus betulus)*	Nerprun purgatif *(Rhamnus cathartica)*
Clématite brûlante *(Clematis flammula)*	Noisetier *(Corylus avellana)*
Cornouiller mâle *(Cornus mas)*	Prunellier *(Prunus spinosa)*
Cornouiller sanguin *(Cornus sanguineum)*	Rosier agreste *(Rosa agrestis)*
Daphné Lauréole *(Daphne laureola)*	Rosier des champs *(Rosa arvensis)*
Églantier rouillé *(Rosa rubiginosa)*	Rosier des chiens *(Rosa canina)*
Érable champêtre *(Acer campestre)*	Saule des vanniers *(Salix viminalis)*
Framboisier sauvage *(Rubus idaeus)*	Saule pourpre *(Salix purpurea)*
Fusain d'Europe *(Euvonymus europaeus)*	Sureau noir *(Sambuscus nigra)*
Genévrier commun *(Juniperus communis)*	Tremble *(Populus tremula)*
Griottier *(Prunus cerasus)*	Troène vulgaire *(Ligustrum vulgare)*
Groseiller à maquereaux sauvage *(Ribes uva-crispa)*	Vigne blanche *(Clematis vitalba)*
Groseiller rouge sauvage *(Ribes rubrum)*	Viorne obier sauvage *(Viburnum opulus)*
Hêtre *(Fagus sylvatica)*	

[1] Il est rappelé qu'en application de l'article R. 431-8 du Code de l'urbanisme, le projet architectural du permis de construire doit notamment faire apparaître dans sa notice la description de l'état initial du terrain et de ses abords Indiquant la végétation et les éléments paysagers existants (Cf. article 13 des Dispositions générales du présent règlement).

[2] https://www.pnr-medoc.fr/media/6032/Plaquette-EEE_Medoc_2015-compresse.pdf
https://obv-na.fr/ofsa/ressources/5_ref_eee/CBNSA_2022-Liste_hierarchisee_PEE_NA_v1.0.pdf

5. Les arbres de hautes et de moyennes tiges ne doivent pas être implantés par rapport aux limites séparatives à une distance inférieure à leurs hauteurs attendues au stade adulte.

6. **Les arbres remarquables et alignements d'arbres** répertoriés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet ou bien être remplacés en choisissant dans la palette des essences d'arbres ci-dessus. Ils sont soumis à demande de coupe et abattage d'arbres en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Un périmètre non imperméabilisé et au niveau du terrain naturel (remblaiement ou décaissement limités à 15 cm maximum) sera préservé autour des arbres remarquables identifiés et les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à leur houppier.

Les alignements d'arbres le long des voies et sur emprises publiques peuvent être modifiés dès lors qu'un projet d'intérêt général engendre une telle modification. La recomposition devra permettre la compensation des plantations initiales.

7. **Les espaces verts protégés (E.V.P.)**, identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur et, dans la mesure du possible, conservés en espaces de pleine terre. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont toutefois considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- Les travaux et changements de destination des constructions existantes.
- Les constructions annexes d'une emprise au sol cumulée de 10 m² maximum.
- Les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, serres, constructions légères, etc.
- Les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente et les travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces.
- Les clôtures ajourées.

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

- Doivent, soit, être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements. Les séquences plantées en pleine terre permettront d'en limiter l'impact visuel. Elles seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ou bien, être couvertes d' « ombrières », structures conçues pour fournir de l'ombre et supports de panneaux photovoltaïques, en application de l'article R.111-25-1 (alinéa II) du Code de l'urbanisme.

9 Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doivent être réalisés avec des **matériaux poreux**. Seules les voiries, pourront être imperméables en fonction de leur charge de roulage (au-delà de **5 logements** desservis). Dans ce cas l'aménagement de la voie prévoira un dispositif de captation et de rétention d'eau pluviale sur le terrain. Ce dispositif pourrait servir à l'arrosage des parties communes.

10. Les dépôts éventuels et poubelles doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

11. Le plan de masse du permis de construire ou d'aménager précisera les dispositions prises pour le traitement paysager (localisation des arbres existants, arbres plantés, haies, etc.).

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

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

2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

Article II.4.2 – Modalités de calcul

1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur.

2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au *prorata* des superficies qu'elles occupent respectivement.

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

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

Article II.4.3 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement

1. Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement automobile

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

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

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

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

suivantes :

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

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

	Normes applicables
Habitations	**1,5** places par logement[1], y compris pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.
• **Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureaux** • **Artisanat et commerce de détail**	• **Une place minimum** pour l'artisanat et le commerce de détail dont la surface de plancher est inférieure à 150m2 • Pour les bureaux et activités de service ayant une surface de plancher inférieure à 150 m², **une seule place** de stationnement est exigée. • Pour les commerces, bureaux et activités de service ayant une surface de plancher supérieure ou égale à 150 m² : 3 places de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
Hébergement hôtelier et touristique	Une place pour **20 m²** de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre
Équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • De leur nature. • Du taux et du rythme de leur fréquentation, en prenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir. • De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité. • De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

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

2. Dans les deux cas, il doit :

- Être couvert avec une hauteur sous plafond confortable et éclairé.

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

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

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

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

5. Il est exigé au moins :

	Normes applicables
Habitations	Pour les constructions existantes et pour les constructions nouvelles de moins de 3 logements : **aucune obligation n'est imposée**. Pour les constructions nouvelles de 3 logements et plus : au moins **1,5 m² par logement**.
Équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

Article II.4.5 – Dispositions complémentaires

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

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

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

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

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17 et R.113-6 à R.113-10)).

5.3. Stationnement des personnes handicapées

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10).

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Article III.1.1 – Accès

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

La largeur minimale d'un accès est :

- De 4 mètres avec une circulation en sens unique alterné, si le nombre de logements sur la parcelle est inférieur ou égal à 2.
- De 5,50 mètres avec une circulation à double sens, si le nombre de logements sur la parcelle est supérieur à 2.

2. Tout nouvel accès, sous forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage, à une unité foncière ne disposant pas de façade sur rue, respectera les gabarits minimums suivants :

- Une largeur constante d'au moins 4 mètres.

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

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

5. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 4 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout nouvel accès sera interdit dans un rayon minimum de 10 mètres de part et d'autre d'une intersection.

6. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

Article III-1-2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer ouverte à la circulation générale dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc. Elles seront conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

2. Les voies nouvelles respecteront les gabarits minimums suivants :

- Pour les voies desservant au moins 4 logements, l'emprise minimale de la chaussée sera de **4,50 mètres** en sens unique et **6 mètres** en double sens.
- Pour les voies desservant au plus 3 logements, l'emprise minimale de la chaussée pourra être réduite à **3 mètres** en sens unique et **4,50 mètres** en double sens.

3. Selon la nature de la desserte, ces voies pourront être dotées de trottoirs (d'une largeur de 1,50 mètres minimum).

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

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

6. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées que si elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de circuler sans difficulté.

Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

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

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

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

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

2.2. Eaux usées autres que domestiques

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

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

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

2.3. Eaux pluviales

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

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

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

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

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

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

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

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

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

Article III.2.4 – Collecte des déchets

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

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

> Dispositions applicables à la zone UB

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE UB

La zone UB s'applique aux ensembles bâtis les plus denses après le centre-bourg ou caractérisés par un développement plus ou moins spontané et peu organisé privilégiant souvent les implantations en profondeur par rapport à la voirie grâce à des bandes d'accès pouvant dépasser parfois les 80 mètres.

Le principal de ces ensembles se développe autour du centre-bourg, principalement au Nord et au Nord-Est, mais également au Sud, le long de la Route des Landes. Mais des ensembles plus périphériques bénéficient également de ce classement : à Planquepeyre à l'Ouest, ou aux Argiley, le long de la Route de Bordeaux à l'Est.

Le découpage parcellaire y permet encore en de nombreux endroits une densification maîtrisée qu'encadre le règlement de la zone, là où cela apparaît pertinent tout en contrôlant la pression foncière, en veillant au maintien du cadre de vie des quartiers et s'accordant avec la capacité des réseaux et infrastructures.

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

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

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

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées

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

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

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

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

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

- - Qu'ils sont liés ou nécessaires aux constructions et installations autorisées.
- - Qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances.
- Qu'ils soient liés ou nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

4. Le **stationnement de caravanes et les constructions légères**, transportables et sans fondation ne sont autorisés que s'ils sont liés à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, ou à des bâtiments publics.

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

6. **L'extension et la surélévation des constructions existantes** autorisées dans la zone, sous réserve de respecter les dispositions de l'ensemble des articles réglementant la zone.

7. Les **constructions annexes à l'habitation** (garages, abris de jardins, etc.), séparées de la construction principale sont autorisés sous réserve que la superficie totale ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol. Toutefois, un dépassement pourra être autorisé dans la limite de 6 m² d'emprise au sol pour le local technique piscine uniquement. Ces dispositions s'entendent également sous réserve de respecter les dispositions ci-après sur les emprises au sol.

8. Les **piscines** enterrées et hors sol non couvertes.

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

10. Prise en compte des risques et nuisances

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

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène :

- Dans les zones potentiellement sujettes aux inondations de cave à probabilité forte[1], la création de cave et sous-sols enterré ou semi-enterré pourra être refusée et des études complémentaires précisant le risque et les mesures de prévention seront exigées. Le plancher utile des bâtiments devra être rehaussé de 0,20 mètres par rapport au terrain naturel avant décaissement.
- Dans les zones potentiellement sujettes aux débordement de nappe à probabilité forte[1], le plancher utile des bâtiments devra être rehaussé de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel avant décaissement. Cette hauteur sera portée à 0,80 mètres en cas de vide sanitaire.

10.2. Risque retrait et gonflement des argiles

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

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

10.3. Risque « feux de forêt »

En application de l'article L.134-6 du Code forestier, l'obligation de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres et sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé. Dans le respect du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, cette bande de terrain d'une largeur de 50 mètres, isolant les constructions du massif forestier et respectera les caractéristiques suivantes :

- Non bâtie et maintenue en état débroussaillé.
- Supportant les éléments nécessaires à la défendabilité du site : piste périmétrale, hydrants, etc.
- Aménagée de façon à supprimer le risque de propagation d'un incendie vers la nouvelle urbanisation et à limiter les éclosions de feu.

[1] Pour plus de précision : voir le site Internet Géorisques (http://www.georisques.gouv.fr).

[2] Pour plus de précision : voir le site Internet Géorisques (http://www.georisques.gouv.fr).

10.4. Bruit des infrastructures de transports terrestres

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

Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

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

1. Industrie.

2. Commerce de gros.

3. Destination exclusive d'entrepôts.

4. Exploitations agricole et forestière.

5. Cinémas.

6. Centre de congrès et d'exposition.

7. Cuisine dédiée à la vente en ligne.

8. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

9. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.3 ci-dessus.

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

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

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

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

Article I.4 – Mixité fonctionnelle et sociale

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

1. En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, dans l'ensemble de la zone les programmes de logements collectifs devront respecter les règles suivantes :

Au-delà de 10 logements	• **Au moins 20 % de logement locatif social ou BRS.**

Le seuil défini dans le tableau ci-dessus s'applique en nombre de logements et en surface de plancher destinée à l'habitation de l'opération. Le calcul de la proportion sera arrondi à l'entier inférieur.

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

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

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

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie A. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

1.1. Dispositions générales

1. Les **constructions principales** doivent être implantées **avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté** des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue ou sur la marge de recul dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.

2. Les **annexes** isolées non accolées à la construction principale (à l'exception des garages qui peuvent être implanté à l'alignement de la construction principale) et les piscines seront implantées en recul de la voie et ne pas être visible depuis la rue ou l'espace public.

3. Le recul est calculé au droit des façades.

4 Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sont libres d'implantation, y compris en cas de projet portant sur plusieurs voies.

1.2. Dispositions particulières

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

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade. Dans ce cas, des modulations du recul pourront être acceptées. La bande de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Pour les constructions édifiées sur une unité foncière ne disposant pas de façade sur rue tout en respectant les conditions d'accès définies par le présent règlement dans la Section III.1. « Desserte par les voies publiques ou privées ». Dans ce cas, seules les dispositions de l'article II.1.2 ci-dessous s'appliquent sur l'ensemble des limites de l'unité foncière.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.

- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques, notamment à l'angle de deux voies.

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

A compter de l'alignement du domaine public s'il existe, à défaut sur la limite entre le domaine public et la propriété privée ou sur la marge de recul dans les cas où celle-ci est défini sur les documents graphiques, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales se fait en **discontinu** :

- L'implantation des constructions respecte un recul par rapport aux limites séparatives touchant la voie.
- Par rapport au point le plus proche des limites séparatives touchant la voie, le recul de la construction devra respecter une horizontale égale à la hauteur de la construction (D>H), avec un minimum de **4 mètres**.

Le recul est calculé au droit des façades.

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

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

Les constructions seront implantées avec un recul respectant une distance horizontale égale à la hauteur de la construction (D> H), avec un minimum de **5 mètres** par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques).

Cette bande de recul sera végétalisée et plantée en respectant les dispositions de l'article II.3.1 « traitement des espaces libres de toute construction » ci-après.

Ces dispositions s'appliquent y compris dans le cas de travaux de démolition-reconstruction tels que définis à l'article L111-15 du Code de l'urbanisme.

2.3. Implantation des annexes

Les annexes isolées non accolées à la construction principale peuvent être implantées en contiguïté avec une ou deux limites séparatives (latérales et de fond). Dans ce cas, leur hauteur ne devra pas dépasser **3 mètres** à l'égout du toit et ne devront pas créer d'obstruction de vue, de perte d'ensoleillement, ou de vis-à-vis supplémentaires sur les fonds voisins. Il est également rappelé que l'implantation de ces annexes est soumise au respect des règles d'emprise au sol de la zone.

Les piscines enterrées et hors sol seront implantées à **4 mètres** de toutes les limites séparatives.

2.4. Toutefois, une implantation autre que celle fixée par les paragraphes 2.1, 2.2 et 2.3 ci-dessus est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Si elle contribue à une meilleure architecture et pour favoriser l'accroche avec les bâtiments existants implantés différemment de la règle générale, une construction projetée peut s'adosser contre la façade aveugle d'un bâtiment mitoyen en bon état, implanté sur limite,

sous réserve :

- de s'inscrire dans un gabarit similaire (profondeur et hauteur),
- de respecter les dispositions générales d'implantation ci-dessus définies sur les autres limites séparatives.

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsqu'il s'agit de **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.
- **Lorsqu'une ou des limites séparatives du terrain constituent une limite de zone avec les zones agricole A ou naturelle N,** le recul minimal par rapport à ces dites limites, pour toutes les constructions (y compris les annexes lorsque leur emprise au sol est égale ou supérieure à 10 m) est de **7 mètres**. Cette bande de recul sera végétalisée et plantée en respectant les dispositions de l'article II.3.1 « traitement des espaces libres de toute construction » ci-après.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.1. Dispositions générales :

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

3.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

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

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

Article II.1.4 – Emprise au sol

4.1. Définition

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

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

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

4.2. Calcul de l'emprise au sol

1. La surface de l'emprise totale des constructions susceptibles d'être édifiées est limitée à **30%** de la surface de l'unité foncière.

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

4.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit de **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

5.1. Conditions de mesure

1. La hauteur des constructions principales est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures terrasses à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.
2. Pour les constructions d'annexes, elle est calculée au faîtage.
3. En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise au sol du projet.

5.2. Normes de hauteur

1. Définitions

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

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

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

2. Hauteur et nombre de niveaux autorisés

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

Le niveau supérieur est uniquement autorisé en **attique** sous condition de ne pas créer de vue directe sur voisin. La surface maximale de l'attique ne pourra pas dépasser 40% de l'emprise au sol du rez-de-chaussée et ses murs seront établis en retrait à égale distance des murs du rez-de-chaussée.

b) Sous réserve de l'application du paragraphe 2.3. ci-dessus, la hauteur des **annexes** est de 4 mètres maximum mesuré au faîtage.

3. Dispositions particulières

a) Une hauteur différente de celle prévue par le paragraphe 2 ci-dessus est admise dans le cadre de la **réhabilitation de bâtiments existants**, à condition de conserver la **volumétrie existante**.

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

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

c) **Un dépassement de la hauteur maximale de 0 à 1 mètre peut être autorisée** pour les bâtiments intégrant soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation recourant principalement aux eaux de récupération, soit un éclairage naturel en toiture tout en garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation.

d) La hauteur n'est pas réglementée pour les **constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.

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

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1.1. Dispositions générales

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

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

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- La qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.

- Leur tenue générale et leur hauteur.

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

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

5. Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes réalisés soit dans les « ensembles bâtis ou paysagers » soit sur les « éléments bâtis » repérés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions fixées au paragraphe 1.4 ci-après.

1.2. Dispositions pour les façades et pignons

Les façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. D'une manière générale :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, en façade sur rue qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

2. Traitement des façades :

1. Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques ou privées doivent être réalisées en matériaux nobles, traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique. Sont interdits en façade :

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc.
- Les imitations de matériaux.

2. Les enduits doivent être traités dans des teintes et des tons le plus proche possible de ceux des terres naturelles et des sables locaux. Les teintes vives sont interdites. Les bardages seront de teinte mate (dans les tons gris) ou en bois naturel pour permettre une meilleure intégration dans le paysage.

3. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

4. Les menuiseries extérieures seront peintes de manière à s'harmoniser avec l'existant et l'environnement du projet, et par référence à la typologie et à la datation de la construction. Les couleurs vives ou trop marquées sont interdites. Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible sur les façades.

5. Les climatiseurs, pompes à chaleur, et blocs techniques ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade.

6. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

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

1.3. Dispositions pour les toitures

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

2. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à 4 pans ou deux pans et croupes. Les tuiles de couleur noir ou gris anthracite sont interdites.

3. Les toitures peuvent être également être support d'un système de rétention des eaux pluviales, ou recouverte de panneaux photovoltaïques. Lorsqu'elles sont végétalisées, ces toitures terrasses comportent une épaisseur de terre végétale et/ou substrat de 0,20 mètre minimum.

4. En façade Sud des constructions, quand celle-ci ne donne pas sur rue, un débord de toit de 1 mètre minimum est recommandé.

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

6. Les combles cylindriques et les sheds sont interdits.

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

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

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

10. Pour les constructions existantes, la rénovation ou l'extension des toitures sera réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit. Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.

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

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

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

2. La liste du patrimoine bâti à protéger (pièce 4.**1.1** du présent PLU) contient des éléments descriptifs permettant de localiser ou d'identifier les bâtiments protégés soumis aux dispositions ci-dessus.

1.5. Dispositions pour les clôtures

Si elles doivent être réalisées, les clôtures ne devront pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux et doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **Sur voie et emprise publique**, elles sont constituées :
  - Soit d'une haie mêlant différentes essences locales, doublée ou non d'un grillage métallique, d'une clôture bois ou d'un quelconque système à claire-voie La hauteur maximale de la clôture végétale ne peut excéder 1,80 mètres, celle des dispositifs l'accompagnant à 1,50 mètres.
  - Soit d'un grillage métallique, d'une clôture bois ou d'un quelconque système à claire-voie permettant l'écoulement des eaux, d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.
  - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une partie en claire-voie ou en ferronnerie. La hauteur totale maximum de cette clôture ne peut excéder 1,50 mètres. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, toiles …).
  - Les clôtures anciennes en ferronnerie seront préservées.

  Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité...).
- **En limites séparatives et le long des bandes d'accès**, la hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres. Elles sont constituées d'une haie mêlant différentes essences doublée d'un grillage métallique, ou bien de claire-voie ou palissade occultante en matériaux naturels. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, toiles…).

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2,00 mètres, et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- En bordure d'un cheminement doux de type sentier, pour préserver l'intimité des parcelles tout en assurant une harmonie avec l'environnement naturel.
- En fond de parcelle ou en limite latérale, lorsque celle-ci est située le long d'un espace vert ou d'un parc, afin de garantir l'intimité des parcelles tout en assurant une transition paysagère cohérente.
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, etc.), sous réserve que le traitement des clôtures résulte d'un parti urbain et architectural particulier.
- Le long des voies départementales, pour des raisons de protection phonique ou visuelle, sous réserve d'un traitement végétalisé ou en matériaux naturels favorisant l'intégration dans le paysage.

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

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante[1]. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre. Les arbres anciens de haute tige ne pourront être coupés que pour des motifs impératifs. Si certains venaient à être supprimés, leur remplacement sur le terrain d'assiette du projet doit être privilégié sous forme de baliveaux d'une hauteur minimale de 2 mètres.

2. Une partie de la superficie du terrain d'assiette du projet sera obligatoirement constitué en **surface de pleine terre** qui fera l'objet d'un traitement paysager :

- Elle couvrira au moins **50%** de la superficie du terrain d'assiette pour toutes constructions autres que celles destinées au commerce, y compris voirie et stationnement.
- Pour les constructions destinées au commerce et les équipements publics et d'intérêt collectif, aucune surface de pleine terre n'est exigée.

Il est recommandé que cette surface de pleine terre soit d'un seul tenant.

En cas de division d'un terrain bâti pour créer un ou plusieurs lots destinés à être construit, chaque lot issu de la division devra appliquer le coefficient de pleine terre défini ci-dessus selon la destination de l'opération qu'elle accueille.

En cas d'opération mixte, le coefficient de pleine terre à respecter est celui le plus contraignant existant dans la zone, quelle que soit la proportion surface de plancher de commerces / surface de plancher de logements.

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

4. Pour rappel (voir article II.1.2, paragraphe 2.2.), les marges de recul par rapport aux limites séparatives de fond seront traitées en espaces verts. Les places de stationnement sont interdites dans ces marges de recul.

5. Les espaces verts pourront être plantés d'arbres de hautes tiges et d'arbustes. Leur taille et leur essence seront adaptées à l'échelle de la parcelle dans des conditions leur permettant de se développer convenablement. Ces arbres et arbustes, ainsi que ceux utilisés pour les clôtures, **seront choisis parmi la palette végétale ci-dessous** en proscrivant notamment les espèces fortement allergènes et les espèces floristiques exotiques envahissantes[2], soit à titre indicatif :

Aubépine à deux styles *(Crataegus laevigata)*	Houblon *(Humulus lupulus)*
Aubépine à un style *(Crataegus monogyna)*	Houx commun *(Ilex aquifolium)*
Callune fausse-Bruyère *(Calluna vulgaris)*	Laurier noble ou sauce *(Laurus nobilis)*
Camérisier à balais *(Lonicera xylosteum)*	Merisier *(Prunus avium)*
Cassissier *(Ribes nigrum)*	Mûrier des haies *(Rubus fruticosus sp)*

[1] Il est rappelé qu'en application de l'article R. 431-8 du Code de l'urbanisme, le projet architectural du permis de construire doit notamment faire apparaître dans sa notice la description de l'état initial du terrain et de ses abords Indiquant la végétation et les éléments paysagers existants (Cf. article 13 des Dispositions générales du présent règlement).

[2] https://www.pnr-medoc.fr/media/6032/Plaquette-EEE_Medoc_2015-compresse.pdf
https://obv-na.fr/ofsa/ressources/5_ref_eee/CBNSA_2022-Liste_hierarchisee_PEE_NA_v1.0.pdf

Charme *(Carpinus betulus)*	Nerprun purgatif *(Rhamnus cathartica)*
Clématite brûlante *(Clematis flammula)*	Noisetier *(Corylus avellana)*
Cornouiller mâle *(Cornus mas)*	Prunellier *(Prunus spinosa)*
Cornouiller sanguin *(Cornus sanguineum)*	Rosier agreste *(Rosa agrestis)*
Daphné Lauréole *(Daphne laureola)*	Rosier des champs *(Rosa arvensis)*
Églantier rouillé *(Rosa rubiginosa)*	Rosier des chiens *(Rosa canina)*
Érable champêtre *(Acer campestre)*	Saule des vanniers *(Salix viminalis)*
Framboisier sauvage *(Rubus idaeus)*	Saule pourpre *(Salix purpurea)*
Fusain d'Europe *(Euvonymus europaeus)*	Sureau noir *(Sambuscus nigra)*
Genévrier commun *(Juniperus communis)*	Tremble *(Populus tremula)*
Griottier *(Prunus cerasus)*	Troène vulgaire *(Ligustrum vulgare)*
Groseiller à maquereaux sauvage *(Ribes uva-crispa)*	Vigne blanche *(Clematis vitalba)*
Groseiller rouge sauvage *(Ribes rubrum)*	Viorne obier sauvage *(Viburnum opulus)*
Hêtre *(Fagus sylvatica)*	

6. Les arbres de hautes et de moyennes tiges ne doivent pas être implantés par rapport aux limites séparatives à une distance inférieure à leurs hauteurs attendues au stade adulte.

7. **Les arbres remarquables et alignements d'arbres** répertoriés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet ou bien être remplacés en choisissant dans la palette des essences d'arbres ci-dessus. Ils sont soumis à demande de coupe et abattage d'arbres en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Un périmètre non imperméabilisé et au niveau du terrain naturel (remblaiement ou décaissement limités à 15 cm maximum) sera préservé autour des arbres remarquables identifiés et les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à leur houppier.

Les alignements d'arbres le long des voies et sur emprises publiques peuvent être modifiés dès lors qu'un projet d'intérêt général engendre une telle modification. La recomposition devra permettre la compensation des plantations initiales.

8. **Les espaces verts protégés (E.V.P.)**, identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur et, dans la mesure du possible, conservés en espaces de pleine terre. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont toutefois considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- Les travaux et changements de destination des constructions existantes.
- Les constructions annexes d'une emprise au sol cumulée de 10 m² maximum.
- Les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, serres, constructions légères, etc.
- Les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente et les travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces.
- Les clôtures ajourées.

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

- Doivent, être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements. Les séquences plantées en pleine terre permettront d'en limiter l'impact visuel. Elles seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres

ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.

- Ou bien, être couvertes d' « ombrières », structures conçues pour fournir de l'ombre et supports de panneaux photovoltaïques, en application de l'article R.111-25-1 (alinéa II) du Code de l'urbanisme.

10 Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doivent être réalisés avec des **matériaux poreux**. Seules les voiries, pourront être imperméables en fonction de leur charge de roulage (au-delà de **5 logements** desservis). Dans ce cas l'aménagement de la voie prévoira un dispositif de captation et de rétention d'eau pluviale sur le terrain. Ce dispositif pourrait servir à l'arrosage des parties communes.

11. Les dépôts éventuels et poubelles doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

12. Le plan de masse du permis de construire ou d'aménager précisera les dispositions prises pour le traitement paysager (localisation des arbres existants, arbres plantés, haies, etc.).

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

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

2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

Article II.4.2 – Modalités de calcul

1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur.

2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au *prorata* des superficies qu'elles occupent respectivement.

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

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

Article II.4.3 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement

1. Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement automobile

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

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

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

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

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

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

	Normes applicables
Habitations	• Pour un logement de **moins de 100 m²** de surface de plancher : **2 places**. • Pour un logement de **100 m² et plus** de surface de plancher : **3 places**.
• **Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureaux** • **Artisanat et commerce de détail**	• **Une place minimum** pour l'artisanat et le commerce de détail. • Pour les bureaux et activités de service ayant une surface de plancher inférieure à 150 m², **une seule place** de stationnement est exigée. • Pour les commerces, bureaux et activités de service ayant une surface de plancher supérieure ou égale à 150 m² : 3 places de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
Hébergement hôtelier et touristique	Une place pour **20 m²** de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre
Équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • De leur nature. • Du taux et du rythme de leur fréquentation, en prenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou

	Normes applicables
	pouvant y intervenir. • De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité. • De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

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

2. Dans les deux cas, il doit :

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

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

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

5. Il est exigé au moins :

	Normes applicables
Habitations	Pour les constructions existantes et pour les constructions nouvelles de moins de 3 logements : **aucune obligation n'est imposée**. Pour les constructions nouvelles de 3 logements et plus : au moins **1,5 m² par logement**.
Équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

Article II.4.5 – Dispositions complémentaires

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

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

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

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

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17 et R.113-6 à R.113-10)).

5.3. Stationnement des personnes handicapées

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10).

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Article III.1.1 – Accès

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

La largeur minimale d'un accès est :

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

2. Tout nouvel accès, sous forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage, à une unité foncière ne disposant pas de façade sur rue, respectera les gabarits minimums suivants :

- Une longueur inférieure ou égale à 10 mètres.
- Une largeur constante d'au moins 4 mètres.

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

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

5. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 4 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout nouvel accès sera interdit dans un rayon minimum de 10 mètres de part et d'autre d'une intersection.

6. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

Article III-1-2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer ouverte à la circulation générale dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc. Elles seront conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

2. Les voies nouvelles respecteront les gabarits minimums suivants :

- Pour les voies desservant au moins 4 logements, l'emprise minimale de la chaussée sera de **4,50 mètres** en sens unique et **6 mètres** en double sens.
- Pour les voies desservant au plus 3 logements, l'emprise minimale de la chaussée pourra être réduite à **3 mètres** en sens unique et **4,50 mètres** en double sens.

3. Selon la nature de la desserte, ces voies pourront être dotées de trottoirs (d'une largeur de 1,50 mètres minimum).

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

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

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

- Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

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

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

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

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

2.2. Eaux usées autres que domestiques

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

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

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

2.3. Eaux pluviales

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

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

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

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

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

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

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

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

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

Article III.2.4 – Collecte des déchets

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

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

> Dispositions applicables à la zone UC

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE UC

La zone urbaine UC recouvre les quartiers pavillonnaires de densité moyenne constitués en majorité de maisons individuelles en lotissements, ainsi que d'activités compatibles ou complémentaires avec la fonction résidentielle. Il s'agit de la plus vaste zone urbaine de la commune.de la zone.

Plus précisément, cette zone UC recouvre les quartiers de lotissements et d'habitat individuel, tissu moyennement dense. Ils comprennent la plupart des lotissements de la commune, peu mutables (parcelles d'une surface moyenne de 800 m^2 qui ne permet pas de division au vu de l'implantation centrale du bâti sur la parcelle),

Ils peuvent former de vastes ensembles, comme à l'Est du bourg, jusqu'à la déviation, au Sud au lieu-dit La Gare, ou à l'Ouest à Planquepeyre.

Le règlement de la zone UC n'autorise qu'**une densification progressive et contrôlée du tissu urbain existant, là où cela est possible**, notamment par la construction dans les quelques « dents creuses » et par la requalification de certains quartiers ou îlots bâtis, tout en s'employant à conserver une part significative d'espaces de pleine terre au sein des différentes parcelles.

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

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

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées

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

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

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

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

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

- - Qu'ils sont liés ou nécessaires aux constructions et installations autorisées.
- - Qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances.
- Qu'ils soient liés ou nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

4. Le **stationnement de caravanes et les constructions légères**, transportables et sans fondation ne sont autorisés que s'ils sont liés à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, ou à des bâtiments publics.

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

6. **L'extension et la surélévation des constructions existantes** autorisées dans la zone, sous réserve de respecter les dispositions de l'ensemble des articles réglementant la zone.

7. Les **constructions annexes à l'habitation** (garages, abris de jardins, etc.), séparées de la construction principale sont autorisés sous réserve que la superficie totale ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol. Toutefois, un dépassement pourra être autorisé dans la limite de 6 m² d'emprise au sol pour le local technique piscine uniquement.

8. Les **piscines** enterrées et hors sol non couvertes.

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

10. Prise en compte des risques et nuisances

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

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène :

- Dans les zones potentiellement sujettes aux inondations de cave à probabilité forte[1], la création de cave et sous-sols enterré ou semi-enterré pourra être refusée et des études complémentaires précisant le risque et les mesures de prévention seront exigées. Le plancher utile des bâtiments devra être rehaussé de 0,20 mètres par rapport au terrain naturel avant décaissement.
- Dans les zones potentiellement sujettes aux débordement de nappe à probabilité forte[1], le plancher utile des bâtiments devra être rehaussé de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel avant décaissement. Cette hauteur sera portée à 0,80 mètres en cas de vide sanitaire.

10.2. Risque retrait et gonflement des argiles

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

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

10.3. Risque « feux de forêt »

En application de l'article L.134-6 du Code forestier, l'obligation de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres et sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé. Dans le respect du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, cette bande de terrain d'une largeur de 50 mètres, isolant les constructions du massif forestier et respectera les caractéristiques suivantes :

- Non bâtie et maintenue en état débroussaillé.
- Supportant les éléments nécessaires à la défendabilité du site : piste périmétrale, hydrants, etc.
- Aménagée de façon à supprimer le risque de propagation d'un incendie vers la nouvelle urbanisation et à limiter les éclosions de feu.

10.4. Bruit des infrastructures de transports terrestres

[1] Pour plus de précision : voir le site Internet Géorisques (http://www.georisques.gouv.fr).

[2] Pour plus de précision : voir le site Internet Géorisques (http://www.georisques.gouv.fr).

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

Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

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

1. Industrie.

2. Commerce de gros.

3. Destination exclusive d'entrepôts.

4. Exploitations agricole et forestière.

5. Cinémas.

6. Centre de congrès et d'exposition.

7. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

8. Cuisine dédiée à la vente en ligne.

9. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

11. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.3 ci-dessus.

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

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

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

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

Article I.4 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie A. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

1.1. Dispositions générales

1. Les **constructions principales** doivent être implantées **avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté** des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue ou sur la marge de recul dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.

2. Les **annexes** isolées non accolées à la construction principale (à l'exception des garages qui peuvent être implanté à l'alignement de la construction principale) et les piscines seront implantées en recul de la voie et ne pas être visible depuis la rue ou l'espace public.

3. Le recul est calculé au droit des façades.

4 Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sont libres d'implantation, y compris en cas de projet portant sur plusieurs voies.

1.2. Dispositions particulières

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

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade. Dans ce cas, des modulations du recul pourront être acceptées. La bande de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Pour les constructions édifiées sur une unité foncière ne disposant pas de façade sur rue tout en respectant les conditions d'accès définies par le présent règlement dans la Section III.1. « Desserte par les voies publiques ou privées ». Dans ce cas, seules les dispositions de l'article II.1.2 ci-dessous s'appliquent sur l'ensemble des limites de l'unité foncière.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.

- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques, notamment à l'angle de deux voies.

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

A compter de l'alignement du domaine public s'il existe, à défaut sur la limite entre le domaine public et la propriété privée ou sur la marge de recul dans les cas où celle-ci est défini sur les documents graphiques, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales se fait en **discontinu** :

- L'implantation des constructions respecte un recul par rapport aux limites séparatives touchant la voie.
- Par rapport au point le plus proche des limites séparatives touchant la voie, le recul de la construction devra respecter une horizontale égale à la hauteur de la construction (D>H), avec un minimum de **5 mètres**.

Le recul est calculé au droit des façades.

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

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

Les constructions seront implantées avec un recul respectant une distance horizontale égale à la hauteur de la construction (D> H), avec un minimum de **5 mètres** par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques).

Cette bande de recul sera végétalisée et plantée en respectant les dispositions de l'article II.3.1 « traitement des espaces libres de toute construction » ci-après.

Ces dispositions s'appliquent y compris dans le cas de travaux de démolition-reconstruction tels que définis à l'article L111-15 du Code de l'urbanisme.

2.3. Implantation des annexes

Les annexes isolées non accolées à la construction principale peuvent être implantées en contiguïté avec une ou deux limites séparatives (latérales et de fond). Dans ce cas, leur hauteur ne devra pas dépasser **3 mètres** à l'égout du toit et ne devront pas créer d'obstruction de vue, de perte d'ensoleillement, ou de vis-à-vis supplémentaires sur les fonds voisins. Il est également rappelé que l'implantation de ces annexes est soumise au respect des règles d'emprise au sol de la zone.

Les piscines enterrées et hors sol seront implantées à **4 mètres** de toutes les limites séparatives.

2.4. Toutefois, une implantation autre que celle fixée par les paragraphes 2.1, 2.2 et 2.3 ci-dessus est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

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

sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsqu'il s'agit de **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.
- **Lorsqu'une ou des limites séparatives du terrain constituent une limite de zone avec les zones agricole A ou naturelle N,** le recul minimal par rapport à ces dites limites, pour toutes les constructions (y compris les annexes lorsque leur emprise au sol est égale ou supérieure à 10 m) est de **9 mètres**. Cette bande de recul sera végétalisée et plantée en respectant les dispositions de l'article II.3.1 « traitement des espaces libres de toute construction » ci-après.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.1. Dispositions générales :

Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent respecter une distance horizontale de façade à façade égale à 1,5 fois la hauteur de la construction (D> H*1,5), sans prendre en compte les éléments de saillies tels que balcons ou loggias, avec un minimum de **6 mètres**.

3.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

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

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

Article II.1.4 – Emprise au sol

4.1. Définition

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

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

- Les débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Les sous-sol des constructions.

- Les terrasses en bois ou en autres superstructures légères (les terrasses sur dalle béton sont en revanche incluses dans l'emprise).

4.2. Calcul de l'emprise au sol

1. La surface de l'emprise totale des constructions susceptibles d'être édifiées est limitée à **30%** de la surface de l'unité foncière.

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

4.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

5.1. Conditions de mesure

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

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

3. En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise au sol du projet.

5.2. Normes de hauteur

1. Définitions

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

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

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

2. Hauteur et nombre de niveaux autorisés

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

Le niveau supérieur est uniquement autorisé en **attique** sous condition de ne pas créer de vue directe sur voisin. La surface maximale de l'attique ne pourra pas dépasser 40% de l'emprise au sol du rez-de-chaussée et ses murs seront établis en retrait à égale distance des murs du rez-de-chaussée.

b) Sous réserve de l'application du paragraphe 2.3. ci-dessus, la hauteur des **annexes** est de 4 mètres maximum mesuré au faîtage.

3. Dispositions particulières

a) Une hauteur différente de celle prévue par le paragraphe 2 ci-dessus est admise dans le cadre de la **réhabilitation de bâtiments existants**, à condition de conserver la **volumétrie existante**.

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

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

c) **Un dépassement de la hauteur maximale de 0 à 1 mètre peut être autorisée** pour les bâtiments intégrant soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation recourant principalement aux eaux de récupération, soit un éclairage naturel en toiture tout en garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation.

d) La hauteur n'est pas réglementée pour les **constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.

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

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1.1. Dispositions générales

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

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

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

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

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

5. Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes réalisés soit dans les « ensembles bâtis ou paysagers » soit sur les « éléments bâtis » repérés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions fixées au paragraphe 1.4 ci-après.

1.2. Dispositions pour les façades et pignons

Les façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. D'une manière générale :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, en façade sur rue qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

2. Traitement des façades :

1. Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques ou privées doivent être réalisées en matériaux nobles, traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique. Sont interdits en façade :

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc.
- Les imitations de matériaux.

2. Les enduits doivent être traités dans des teintes et des tons le plus proche possible de ceux des terres naturelles et des sables locaux. Le blanc pur est interdit pour le traitement des façades. Les teintes vives sont interdites. Les bardages seront de teinte mate (dans les tons gris) ou en bois naturel pour permettre une meilleure intégration dans le paysage.

3. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

4. Les menuiseries extérieures seront peintes de manière à s'harmoniser avec l'existant et l'environnement du projet, et par référence à la typologie et à la datation de la construction. Les couleurs vives ou trop marquées sont interdites. Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible sur les façades.

5. Les climatiseurs, pompes à chaleur, et blocs techniques ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade.

6. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

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

1.3. Dispositions pour les toitures

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

2. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à 4 pans ou deux pans et croupes. Les tuiles de couleur noir ou gris anthracite sont interdites.

3. Les toitures peuvent être également être support d'un système de rétention des eaux pluviales, ou recouverte de panneaux photovoltaïques. Lorsqu'elles sont végétalisées, ces toitures terrasses comportent une épaisseur de terre végétale et/ou substrat de 0,20 mètre minimum.

4. En façade Sud des constructions, quand celle-ci ne donne pas sur rue, un débord de toit de 1 mètre minimum est recommandé.

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

6. Les combles cylindriques et les sheds sont interdits.

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

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

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

10. Pour les constructions existantes, la rénovation ou l'extension des toitures sera réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit. Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.

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

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

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

2. La liste du patrimoine bâti à protéger (pièce 4.**1.1** du présent PLU) contient des éléments descriptifs permettant de localiser ou d'identifier les bâtiments protégés soumis aux dispositions ci-dessus.

1.5. Dispositions pour les clôtures

Si elles doivent être réalisées, les clôtures ne devront pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux et doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **Sur voie et emprise publique**, elles sont constituées :
  - Soit d'une haie mêlant différentes essences locales, doublée ou non d'un grillage métallique, d'une clôture bois ou d'un quelconque système à claire-voie La hauteur maximale de la clôture végétale ne peut excéder 1,80 mètres, celle des dispositifs l'accompagnant à 1,50 mètres.
  - Soit d'un grillage métallique, d'une clôture bois ou d'un quelconque système à claire-voie permettant l'écoulement des eaux, d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.
  - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une partie en claire-voie ou en ferronnerie. La hauteur totale maximum de cette clôture ne peut excéder 1,50 mètres. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, toiles …).
  - Les clôtures anciennes en ferronnerie seront préservées.

  Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité...).
- **En limites séparatives**, la hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres. Elles sont constituées d'une haie mêlant différentes essences doublée d'un grillage métallique, ou bien de claire-voie ou palissade occultante en matériaux naturels. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, toiles…).

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2,00 mètres, et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- En bordure d'un cheminement doux de type sentier, pour préserver l'intimité des parcelles tout en assurant une harmonie avec l'environnement naturel.
- En fond de parcelle ou en limite latérale, lorsque celle-ci est située le long d'un espace vert ou d'un parc, afin de garantir l'intimité des parcelles tout en assurant une transition paysagère cohérente.
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, etc.), sous réserve que le traitement des clôtures résulte d'un parti urbain et architectural particulier.
- Le long des voies départementales, pour des raisons de protection phonique ou visuelle, sous réserve d'un traitement végétalisé ou en matériaux naturels favorisant l'intégration dans le paysage.

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

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante[1]. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre. Les arbres anciens de haute tige ne pourront être coupés que pour des

[1] Il est rappelé qu'en application de l'article R. 431-8 du Code de l'urbanisme, le projet architectural du permis de construire doit notamment faire apparaître dans sa notice la description de l'état initial du terrain et de ses abords Indiquant la végétation et les éléments paysagers existants (Cf. article 13 des Dispositions générales du présent règlement).

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

2. Une partie de la superficie du terrain d'assiette du projet sera obligatoirement constitué en **surface de pleine terre** qui fera l'objet d'un traitement paysager :

- Elle couvrira au moins **60%** de la superficie du terrain d'assiette pour toutes constructions autres que celles destinées au commerce, y compris voirie et stationnement.
- Pour les constructions destinées au commerce et les équipements publics et d'intérêt collectif, aucune surface de pleine terre n'est exigée.

Il est recommandé que cette surface de pleine terre soit d'un seul tenant.

En cas de division d'un terrain bâti pour créer un ou plusieurs lots destinés à être construit, chaque lot issu de la division devra appliquer le coefficient de pleine terre défini ci-dessus selon la destination de l'opération qu'elle accueille.

En cas d'opération mixte, le coefficient de pleine terre à respecter est celui le plus contraignant existant dans la zone, quelle que soit la proportion surface de plancher de commerces / surface de plancher de logements.

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

4. Pour rappel (voir article II.1.2, paragraphe 2.2.), les marges de recul par rapport aux limites séparatives de fond seront traitées en espaces verts. Les places de stationnement sont interdites dans ces marges de recul.

5. Les espaces verts pourront être plantés d'arbres de hautes tiges et d'arbustes. Leur taille et leur essence seront adaptées à l'échelle de la parcelle dans des conditions leur permettant de se développer convenablement. Ces arbres et arbustes, ainsi que ceux utilisés pour les clôtures, **seront choisis parmi la palette végétale ci-dessous** en proscrivant notamment les espèces fortement allergènes et les espèces floristiques exotiques envahissantes[1], soit à titre indicatif :

Aubépine à deux styles *(Crataegus laevigata)*	Houblon *(Humulus lupulus)*
Aubépine à un style *(Crataegus monogyna)*	Houx commun *(Ilex aquifolium)*
Callune fausse-Bruyère *(Calluna vulgaris)*	Laurier noble ou sauce *(Laurus nobilis)*
Camérisier à balais *(Lonicera xylosteum)*	Merisier *(Prunus avium)*
Cassissier *(Ribes nigrum)*	Mûrier des haies *(Rubus fruticosus sp)*
Charme *(Carpinus betulus)*	Nerprun purgatif *(Rhamnus cathartica)*
Clématite brûlante *(Clematis flammula)*	Noisetier *(Corylus avellana)*
Cornouiller mâle *(Cornus mas)*	Prunellier *(Prunus spinosa)*
Cornouiller sanguin *(Cornus sanguineum)*	Rosier agreste *(Rosa agrestis)*
Daphné Lauréole *(Daphne laureola)*	Rosier des champs *(Rosa arvensis)*
Églantier rouillé *(Rosa rubiginosa)*	Rosier des chiens *(Rosa canina)*
Érable champêtre *(Acer campestre)*	Saule des vanniers *(Salix viminalis)*
Framboisier sauvage *(Rubus idaeus)*	Saule pourpre *(Salix purpurea)*
Fusain d'Europe *(Euvonymus europaeus)*	Sureau noir *(Sambuscus nigra)*
Genévrier commun *(Juniperus communis)*	Tremble *(Populus tremula)*
Griottier *(Prunus cerasus)*	Troène vulgaire *(Ligustrum vulgare)*
Groseiller à maquereaux sauvage *(Ribes uva-crispa)*	Vigne blanche *(Clematis vitalba)*

[1] https://www.pnr-medoc.fr/media/6032/Plaquette-EEE_Medoc_2015-compresse.pdf
https://obv-na.fr/ofsa/ressources/5_ref_eee/CBNSA_2022-Liste_hierarchisee_PEE_NA_v1.0.pdf

Groseiller rouge sauvage *(Ribes rubrum)*	Viorne obier sauvage *(Viburnum opulus)*
Hêtre *(Fagus sylvatica)*	

6. Les arbres de hautes et de moyennes tiges ne doivent pas être implantés par rapport aux limites séparatives à une distance inférieure à leurs hauteurs attendues au stade adulte.

7. **Les arbres remarquables et alignements d'arbres** répertoriés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet ou bien être remplacés en choisissant dans la palette des essences d'arbres ci-dessus. Ils sont soumis à demande de coupe et abattage d'arbres en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Un périmètre non imperméabilisé et au niveau du terrain naturel (remblaiement ou décaissement limités à 15 cm maximum) sera préservé autour des arbres remarquables identifiés et les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à leur houppier.

Les alignements d'arbres le long des voies et sur emprises publiques peuvent être modifiés dès lors qu'un projet d'intérêt général engendre une telle modification. La recomposition devra permettre la compensation des plantations initiales.

8. **Les espaces verts protégés (E.V.P.)**, identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur et, dans la mesure du possible, conservés en espaces de pleine terre. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont toutefois considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- Les travaux et changements de destination des constructions existantes.
- Les constructions annexes d'une emprise au sol cumulée de 10 m² maximum.
- Les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, serres, constructions légères, etc.
- Les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente et les travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces.
- Les clôtures ajourées.

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

- Doivent, soit, être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements. Les séquences plantées en pleine terre permettront d'en limiter l'impact visuel. Elles seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ou bien, être couvertes d'« ombrières », structures conçues pour fournir de l'ombre et supports de panneaux photovoltaïques, en application de l'article R.111-25-1 (alinéa II) du Code de l'urbanisme.

10 Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doivent être réalisés avec des **matériaux poreux**. Seules les voiries, pourront être imperméables en fonction de leur charge de roulage (au-delà de **5 logements** desservis). Dans ce cas l'aménagement de la voie prévoira un dispositif de captation et de rétention d'eau pluviale sur le terrain. Ce dispositif pourrait servir à l'arrosage des parties communes.

11. Les dépôts éventuels et poubelles doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

12. Le plan de masse du permis de construire ou d'aménager précisera les dispositions prises pour le traitement paysager (localisation des arbres existants, arbres plantés, haies, etc.).

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

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

2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

Article II.4.2 – Modalités de calcul

1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur.

2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au *prorata* des superficies qu'elles occupent respectivement.

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

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

Article II.4.3 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement

1. Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement automobile

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

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

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

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

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

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

	Normes applicables
Habitations	• Pour un logement de **moins de 100 m²** de surface de plancher : **2 places**. • Pour un logement de **100 m² et plus** de surface de plancher : **3 places**.
• **Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureaux** • **Artisanat et commerce de détail**	• **Une place minimum** pour l'artisanat et le commerce de détail. • Pour les bureaux et activités de service ayant une surface de plancher inférieure à 150 m², **une seule place** de stationnement est exigée. • Pour les commerces, bureaux et activités de service ayant une surface de plancher supérieure ou égale à 150 m² : 3 places de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
Hébergement hôtelier et touristique	Une place pour **20 m²** de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre
Équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • De leur nature. • Du taux et du rythme de leur fréquentation, en prenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir. • De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité. • De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

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

2. Dans les deux cas, il doit :

- Être couvert avec une hauteur sous plafond confortable et éclairé.

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

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

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

5. Il est exigé au moins :

	Normes applicables
Habitations	Pour les constructions existantes et pour les constructions nouvelles de moins de 3 logements : **aucune obligation n'est imposée**. Pour les constructions nouvelles de 3 logements et plus : au moins **1,5 m² par logement**.
Équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

Article II.4.5 – Dispositions complémentaires

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

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

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

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

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17 et R.113-6 à R.113-10)).

5.3. Stationnement des personnes handicapées

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10).

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Article III.1.1 – Accès

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

La largeur minimale d'un accès est :

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

2. Tout nouvel accès, sous forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage, à une unité foncière ne disposant pas de façade sur rue, respectera les gabarits minimums suivants :

- Une longueur inférieure ou égale à 10 mètres.
- Une largeur constante d'au moins 4 mètres.

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

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

5. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 4 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout nouvel accès sera interdit dans un rayon minimum de 10 mètres de part et d'autre d'une intersection.

6. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

Article III-1-2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer ouverte à la circulation générale dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc. Elles seront conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

2. Les voies nouvelles respecteront les gabarits minimums suivants :

- Pour les voies desservant au moins 4 logements, l'emprise minimale de la chaussée sera de **4,50 mètres** en sens unique et **6 mètres** en double sens.
- Pour les voies desservant au plus 3 logements, l'emprise minimale de la chaussée pourra être réduite à **3 mètres** en sens unique et **4,50 mètres** en double sens.

3. Selon la nature de la desserte, ces voies pourront être dotées de trottoirs (d'une largeur de 1,50 mètres minimum).

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

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

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

- Dans le cas d'une impasse définitive, la longueur maximale ne pourra pas dépasser 50 mètres.
- Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

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

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

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

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

2.2. Eaux usées autres que domestiques

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

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

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

2.3. Eaux pluviales

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

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

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

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

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

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

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

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

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

Article III.2.4 – Collecte des déchets

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

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

> Dispositions applicables à la zone UD

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE UD

La zone urbaine UD s'applique à des quartiers d'habitat peu denses qui se sont développés de façon spontanée en périphérie de l'enveloppe urbaine et le plus souvent directement exposés au risque « feux de forêt ». Pour cette raison, il n'est souhaitable ni d'élargir leur emprise, ni d'en augmenter la densité du bâti existant. Le règlement encadre donc très fortement les possibilités d'évolution de ces quartiers.

Seuls deux quartiers sont classés en zone UD :

- Le premier, de petite taille, au Nord du bourg au lieu-dit « Le Gendre Ouest », le long de la Route de Castelnau.
- Le second, plus important, à l'Ouest au lieu-dit « Les Tronquats », de part et d'autre de la Route des Tronquats.

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

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

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées

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

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

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

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

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

- - Qu'ils sont liés ou nécessaires aux constructions et installations autorisées.
- - Qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances.
- Qu'ils soient liés ou nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

4. Le **stationnement de caravanes et les constructions légères**, transportables et sans fondation ne sont autorisés que s'ils sont liés à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, ou à des bâtiments publics.

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

6. **L'extension et la surélévation des constructions existantes** autorisées dans la zone, sous réserve de respecter les dispositions de l'ensemble des articles réglementant la zone.

7. Les **constructions annexes à l'habitation** (garages, abris de jardins, etc.), séparées de la construction principale sont autorisés sous réserve que la superficie totale ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol. Toutefois, un dépassement pourra être autorisé dans la limite de 6 m² d'emprise au sol pour le local technique piscine uniquement.

8. Les **piscines** enterrées et hors sol non couvertes.

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

10. Prise en compte des risques et nuisances

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

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène :

- Dans les zones potentiellement sujettes aux inondations de cave à probabilité forte[1], la création de cave et sous-sols enterré ou semi-enterré pourra être refusée et des études complémentaires précisant le risque et les mesures de prévention seront exigées. Le plancher utile des bâtiments devra être rehaussé de 0,20 mètres par rapport au terrain naturel avant décaissement.
- Dans les zones potentiellement sujettes aux débordement de nappe à probabilité forte[1], le plancher utile des bâtiments devra être rehaussé de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel avant décaissement. Cette hauteur sera portée à 0,80 mètres en cas de vide sanitaire.

10.2. Risque retrait et gonflement des argiles

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

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

10.3. Risque « feux de forêt »

En application de l'article L.134-6 du Code forestier, l'obligation de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres et sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé. Dans le respect du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, cette bande de terrain d'une largeur de 50 mètres, isolant les constructions du massif forestier et respectera les caractéristiques suivantes :

- Non bâtie et maintenue en état débroussaillé.
- Supportant les éléments nécessaires à la défendabilité du site : piste périmétrale, hydrants, etc.
- Aménagée de façon à supprimer le risque de propagation d'un incendie vers la nouvelle urbanisation et à limiter les éclosions de feu.

10.4. Bruit des infrastructures de transports terrestres

[1] Pour plus de précision : voir le site Internet Géorisques (http://www.georisques.gouv.fr).

[2] Pour plus de précision : voir le site Internet Géorisques (http://www.georisques.gouv.fr).

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

Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

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

1. Industrie.

2. Commerce de gros.

3. Commerce de détail

4. Destination exclusive d'entrepôts.

5. Exploitations agricole et forestière.

6. Cinémas.

7. Centre de congrès et d'exposition.

8. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

9. Cuisine dédiée à la vente en ligne.

10. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

11. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.3 ci-dessus.

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

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

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

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

Article I.4 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie A. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

1.1. Dispositions générales

1. Les **constructions principales** doivent être implantées **avec un recul minimum de 7 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté** des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue ou sur la marge de recul dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.

2. Les **annexes** isolées non accolées à la construction principale (à l'exception des garages qui peuvent être implanté à l'alignement de la construction principale) et les piscines seront implantées en recul de la voie et ne pas être visible depuis la rue ou l'espace public.

3. Le recul est calculé au droit des façades.

4 Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sont libres d'implantation, y compris en cas de projet portant sur plusieurs voies.

1.2. Dispositions particulières

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

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade. Dans ce cas, des modulations du recul pourront être acceptées. Dans ce cas, la bande de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Pour les constructions édifiées sur une unité foncière ne disposant pas de façade sur rue tout en respectant les conditions d'accès définies par le présent règlement dans la Section III.1. « Desserte par les voies publiques ou privées ». Dans ce cas, seules les dispositions de l'article II.1.2 ci-dessous s'appliquent sur l'ensemble des limites de l'unité foncière.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.

- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques, notamment à l'angle de deux voies.

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

A compter de l'alignement du domaine public s'il existe, à défaut sur la limite entre le domaine public et la propriété privée ou sur la marge de recul dans les cas où celle-ci est défini sur les documents graphiques, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales se fait en **discontinu** :

- L'implantation des constructions respecte un recul par rapport aux limites séparatives touchant la voie.
- Par rapport au point le plus proche des limites séparatives touchant la voie, le recul de la construction devra respecter une horizontale égale à la hauteur de la construction (D> H), avec un minimum de **5 mètres**.

Le recul est calculé au droit des façades.

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

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

Les constructions seront implantées avec un recul respectant une distance horizontale égale à la hauteur de la construction (D> H), avec un minimum de **5 mètres** par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques).

Cette bande de recul sera végétalisée et plantée en respectant les dispositions de l'article II.3.1 « traitement des espaces libres de toute construction » ci-après.

Ces dispositions s'appliquent y compris dans le cas de travaux de démolition-reconstruction tels que définis à l'article L111-15 du Code de l'urbanisme.

2.3. Implantation des annexes

Les annexes isolées non accolées à la construction principale peuvent être implantées en contiguïté avec une ou deux limites séparatives (latérales et de fond). Dans ce cas, leur hauteur ne devra pas dépasser **3 mètres** à l'égout du toit et ne devront pas créer d'obstruction de vue, de perte d'ensoleillement, ou de vis-à-vis supplémentaires sur les fonds voisins. Il est également rappelé que l'implantation de ces annexes est soumise au respect des règles d'emprise au sol de la zone.

Les piscines enterrées et hors sol seront implantées à **4 mètres** de toutes les limites séparatives.

2.4. Toutefois, une implantation autre que celle fixée par les paragraphes 2.1, 2.2 et 2.3 ci-dessus est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

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

sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.

- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsqu'il s'agit de **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.
- **Lorsqu'une ou des limites séparatives du terrain constituent une limite de zone avec les zones agricole A ou naturelle N,** le recul minimal par rapport à ces dites limites, pour toutes les constructions (y compris les annexes lorsque leur emprise au sol est égale ou supérieure à 10 m) est de **9 mètres**. Cette bande de recul sera végétalisée et plantée en respectant les dispositions de l'article II.3.1 « traitement des espaces libres de toute construction » ci-après.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.1. Dispositions générales :

Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent respecter une distance horizontale de façade à façade égale à2 fois la hauteur de la construction (D> H*2), sans prendre en compte les éléments de saillies tels que balcons ou loggias, avec un minimum de **8 mètres**.

3.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

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

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

Article II.1.4 – Emprise au sol

4.1. Définition

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

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

- Les débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.
- Les sous-sol des constructions.

- Les terrasses en bois ou en autres superstructures légères (les terrasses sur dalle béton sont en revanche incluses dans l'emprise).

4.2. Calcul de l'emprise au sol

1. La surface de l'emprise totale des constructions susceptibles d'être édifiées est limitée à **15%** de la surface de l'unité foncière.

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

4.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit de **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

5.1. Conditions de mesure

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

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

3. En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise au sol du projet.

5.2. Normes de hauteur

1. Définitions

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

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

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

2. Hauteur et nombre de niveaux autorisés

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

Le niveau supérieur est uniquement autorisé en **attique** sous condition de ne pas créer de vue directe sur voisin. La surface maximale de l'attique ne pourra pas dépasser 30% de l'emprise au sol du rez-de-chaussée et ses murs seront établis en retrait à égale distance des murs du rez-de-chaussée.

b) Sous réserve de l'application du paragraphe 2.3. ci-dessus, la hauteur des **annexes** est de 4 mètres maximum mesuré au faîtage.

3. Dispositions particulières

a) Une hauteur différente de celle prévue par le paragraphe 2 ci-dessus est admise dans le cadre de la **réhabilitation de bâtiments existants**, à condition de conserver la **volumétrie existante**.

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

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

c) **Un dépassement de la hauteur maximale de 0 à 1 mètre peut être autorisée** pour les bâtiments intégrant soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation recourant principalement aux eaux de récupération, soit un éclairage naturel en toiture tout en garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation.

d) La hauteur n'est pas réglementée pour les **constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.

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

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1.1. Dispositions générales

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

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

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

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

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

5. Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes réalisés soit dans les « ensembles bâtis ou paysagers » soit sur les « éléments bâtis » repérés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions fixées au paragraphe 1.4 ci-après.

1.2. Dispositions pour les façades et pignons

Les façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. D'une manière générale :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, en façade sur rue qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

2. Traitement des façades :

1. Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques ou privées doivent être réalisées en matériaux nobles, traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique. Sont interdits en façade :

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc.
- Les imitations de matériaux.

2. Les enduits doivent être traités dans des teintes et des tons le plus proche possible de ceux des terres naturelles et des sables locaux. Le blanc pur est interdit pour le traitement des façades. Les teintes vives sont interdites. Les bardages seront de teinte mate (dans les tons gris) ou en bois naturel pour permettre une meilleure intégration dans le paysage.

3. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

4. Les menuiseries extérieures seront peintes de manière à s'harmoniser avec l'existant et l'environnement du projet, et par référence à la typologie et à la datation de la construction. Les couleurs vives ou trop marquées sont interdites. Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible sur les façades.

5. Les climatiseurs, pompes à chaleur, et blocs techniques ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade.

6. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

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

1.3. Dispositions pour les toitures

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

2. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à 4 pans ou deux pans et croupes. Les tuiles de couleur noir ou gris anthracite sont interdites.

3. Les toitures peuvent être également être support d'un système de rétention des eaux pluviales, ou recouverte de panneaux photovoltaïques. Lorsqu'elles sont végétalisées, ces toitures terrasses comportent une épaisseur de terre végétale et/ou substrat de 0,20 mètre minimum.

4. En façade Sud des constructions, quand celle-ci ne donne pas sur rue, un débord de toit de 1 mètre minimum est recommandé.

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

6. Les combles cylindriques et les sheds sont interdits.

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

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

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

10. Pour les constructions existantes, la rénovation ou l'extension des toitures sera réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit. Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.

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

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

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

2. La liste du patrimoine bâti à protéger (pièce 4.**1.1** du présent PLU) contient des éléments descriptifs permettant de localiser ou d'identifier les bâtiments protégés soumis aux dispositions ci-dessus.

1.5. Dispositions pour les clôtures

Si elles doivent être réalisées, les clôtures ne devront pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux et doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **Sur voie et emprise publique**, elles sont constituées :
    - Soit d'une haie mêlant différentes essences locales, doublée ou non d'un grillage métallique, d'une clôture bois ou d'un quelconque système à claire-voie La hauteur maximale de la clôture végétale ne peut excéder 1,80 mètres, celle des dispositifs l'accompagnant à 1,50 mètres.
    - Soit d'un grillage métallique, d'une clôture bois ou d'un quelconque système à claire-voie permettant l'écoulement des eaux, d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.
    - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une partie en claire-voie ou en ferronnerie. La hauteur totale maximum de cette clôture ne peut excéder 1,50 mètres. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, toiles …).
    - Les clôtures anciennes en ferronnerie seront préservées.

  Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité...).

- **En limites séparatives**, la hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres. Elles sont constituées d'une haie mêlant différentes essences doublée d'un grillage métallique, ou bien de claire-voie ou palissade occultante en matériaux naturels. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, toiles…).

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2,00 mètres, et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- En bordure d'un cheminement doux de type sentier, pour préserver l'intimité des parcelles tout en assurant une harmonie avec l'environnement naturel.
- En fond de parcelle ou en limite latérale, lorsque celle-ci est située le long d'un espace vert ou d'un parc, afin de garantir l'intimité des parcelles tout en assurant une transition paysagère cohérente.
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, etc.), sous réserve que le traitement des clôtures résulte d'un parti urbain et architectural particulier.
- Le long des voies départementales, pour des raisons de protection phonique ou visuelle, sous réserve d'un traitement végétalisé ou en matériaux naturels favorisant l'intégration dans le paysage.

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

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante[1]. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre. Les arbres anciens de haute tige ne pourront être coupés que pour des

[1] Il est rappelé qu'en application de l'article R. 431-8 du Code de l'urbanisme, le projet architectural du permis de construire doit notamment faire apparaître dans sa notice la description de l'état initial du terrain et de ses abords Indiquant la végétation et les éléments paysagers existants (Cf. article 13 des Dispositions générales du présent règlement).

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

2. Une partie de la superficie du terrain d'assiette du projet sera obligatoirement constitué en **surface de pleine terre** qui fera l'objet d'un traitement paysager :

- Elle couvrira au moins **60%** de la superficie du terrain d'assiette pour toutes constructions autres que celles destinées au commerce, y compris voirie et stationnement.
- Pour les constructions destinées au commerce et les équipements publics et d'intérêt collectif, aucune surface de pleine terre n'est exigée.

Il est recommandé que cette surface de pleine terre soit d'un seul tenant.

En cas de division d'un terrain bâti pour créer un ou plusieurs lots destinés à être construit, chaque lot issu de la division devra appliquer le coefficient de pleine terre défini ci-dessus selon la destination de l'opération qu'elle accueille.

En cas d'opération mixte, le coefficient de pleine terre à respecter est celui le plus contraignant existant dans la zone, quelle que soit la proportion surface de plancher de commerces / surface de plancher de logements.

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

4. Pour rappel (voir article II.1.2, paragraphe 2.2.), les marges de recul par rapport aux limites séparatives de fond seront traitées en espaces verts. Les places de stationnement sont interdites dans ces marges de recul.

5. Les espaces verts pourront être plantés d'arbres de hautes tiges et d'arbustes. Leur taille et leur essence seront adaptées à l'échelle de la parcelle dans des conditions leur permettant de se développer convenablement. Ces arbres et arbustes, ainsi que ceux utilisés pour les clôtures, **seront choisis parmi la palette végétale ci-dessous** en proscrivant notamment les espèces fortement allergènes et les espèces floristiques exotiques envahissantes[1], soit à titre indicatif :

Aubépine à deux styles *(Crataegus laevigata)*	Houblon *(Humulus lupulus)*
Aubépine à un style *(Crataegus monogyna)*	Houx commun *(Ilex aquifolium)*
Callune fausse-Bruyère *(Calluna vulgaris)*	Laurier noble ou sauce *(Laurus nobilis)*
Camérisier à balais *(Lonicera xylosteum)*	Merisier *(Prunus avium)*
Cassissier *(Ribes nigrum)*	Mûrier des haies *(Rubus fruticosus sp)*
Charme *(Carpinus betulus)*	Nerprun purgatif *(Rhamnus cathartica)*
Clématite brûlante *(Clematis flammula)*	Noisetier *(Corylus avellana)*
Cornouiller mâle *(Cornus mas)*	Prunellier *(Prunus spinosa)*
Cornouiller sanguin *(Cornus sanguineum)*	Rosier agreste *(Rosa agrestis)*
Daphné Lauréole *(Daphne laureola)*	Rosier des champs *(Rosa arvensis)*
Églantier rouillé *(Rosa rubiginosa)*	Rosier des chiens *(Rosa canina)*
Érable champêtre *(Acer campestre)*	Saule des vanniers *(Salix viminalis)*
Framboisier sauvage *(Rubus idaeus)*	Saule pourpre *(Salix purpurea)*
Fusain d'Europe *(Euvonymus europaeus)*	Sureau noir *(Sambuscus nigra)*
Genévrier commun *(Juniperus communis)*	Tremble *(Populus tremula)*
Griottier *(Prunus cerasus)*	Troène vulgaire *(Ligustrum vulgare)*
Groseiller à maquereaux sauvage *(Ribes uva-crispa)*	Vigne blanche *(Clematis vitalba)*

[1] https://www.pnr-medoc.fr/media/6032/Plaquette-EEE_Medoc_2015-compresse.pdf
https://obv-na.fr/ofsa/ressources/5_ref_eee/CBNSA_2022-Liste_hierarchisee_PEE_NA_v1.0.pdf

Groseiller rouge sauvage *(Ribes rubrum)*	Viorne obier sauvage *(Viburnum opulus)*
Hêtre *(Fagus sylvatica)*	

6. Les arbres de hautes et de moyennes tiges ne doivent pas être implantés par rapport aux limites séparatives à une distance inférieure à leurs hauteurs attendues au stade adulte.

7. **Les arbres remarquables et alignements d'arbres** répertoriés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet ou bien être remplacés en choisissant dans la palette des essences d'arbres ci-dessus. Ils sont soumis à demande de coupe et abattage d'arbres en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Un périmètre non imperméabilisé et au niveau du terrain naturel (remblaiement ou décaissement limités à 15 cm maximum) sera préservé autour des arbres remarquables identifiés et les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à leur houppier.

Les alignements d'arbres le long des voies et sur emprises publiques peuvent être modifiés dès lors qu'un projet d'intérêt général engendre une telle modification. La recomposition devra permettre la compensation des plantations initiales.

8. **Les espaces verts protégés (E.V.P.)**, identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur et, dans la mesure du possible, conservés en espaces de pleine terre. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont toutefois considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- Les travaux et changements de destination des constructions existantes.
- Les constructions annexes d'une emprise au sol cumulée de 10 m² maximum.
- Les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, serres, constructions légères, etc.
- Les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente et les travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces.
- Les clôtures ajourées.

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

- Doivent, soit, être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements. Les séquences plantées en pleine terre permettront d'en limiter l'impact visuel. Elles seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ou bien, être couvertes d' « ombrières », structures conçues pour fournir de l'ombre et supports de panneaux photovoltaïques, en application de l'article R.111-25-1 (alinéa II) du Code de l'urbanisme.

10 Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doivent être réalisés avec des **matériaux poreux**. Seules les voiries, pourront être imperméables en fonction de leur charge de roulage (au-delà de **5 logements** desservis). Dans ce cas l'aménagement de la voie prévoira un dispositif de captation et de rétention d'eau pluviale sur le terrain. Ce dispositif pourrait servir à l'arrosage des parties communes.

11. Les dépôts éventuels et poubelles doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

12. Le plan de masse du permis de construire ou d'aménager précisera les dispositions prises pour le traitement paysager (localisation des arbres existants, arbres plantés, haies, etc.).

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

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

2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

Article II.4.2 – Modalités de calcul

1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur.

2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au *prorata* des superficies qu'elles occupent respectivement.

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

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

Article II.4.3 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement

1. Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement automobile

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

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

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

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

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

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

	Normes applicables
Habitations	• Pour un logement de **moins de 100 m²** de surface de plancher : **2 places**. • Pour un logement de **100 m² et plus** de surface de plancher : **3 places**.
• **Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureaux** • **Artisanat**	• **Une place minimum** pour l'artisanat. • Pour les bureaux et activités de service ayant une surface de plancher inférieure à 150 m², **une seule place** de stationnement est exigée. • Pour les commerces, bureaux et activités de service ayant une surface de plancher supérieure ou égale à 150 m² : 3 places de stationnement par tranche entamée de 100 m² surface de plancher.
Hébergement hôtelier et touristique	Une place pour **20 m²** de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre
Équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • De leur nature. • Du taux et du rythme de leur fréquentation, en prenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir. • De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité. • De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

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

2. Dans les deux cas, il doit :

- Être couvert avec une hauteur sous plafond confortable et éclairé.
- Être facilement accessible, sans marche à franchir.
- Être clos et comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue, aussi bien pour les vélos

standard (électriques ou non) que les vélos non standard (vélos cargo ou assimilé).

- Être équipé de dispositifs électriques permettant la recharge des batteries des vélos électriques.

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

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

5. Il est exigé au moins :

	Normes applicables
Habitations	Pour les constructions existantes et pour les constructions nouvelles de moins de 3 logements : **aucune obligation n'est imposée**. Pour les constructions nouvelles de 3 logements et plus : au moins **1,5 m² par logement**.
Équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

Article II.4.5 – Dispositions complémentaires

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

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

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

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

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17 et R.113-6 à R.113-10)).

5.3. Stationnement des personnes handicapées

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10).

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Article III.1.1 – Accès

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

La largeur minimale d'un accès est :

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

2. Tout nouvel accès, sous forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage, à une unité foncière ne disposant pas de façade sur rue, respectera les gabarits minimums suivants :

- Une longueur inférieure ou égale à 10 mètres.
- Une largeur constante d'au moins 4 mètres.

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

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

5. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 4 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout nouvel accès sera interdit dans un rayon minimum de 10 mètres de part et d'autre d'une intersection.

6. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

Article III-1-2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer ouverte à la circulation générale dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc. Elles seront conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

2. Les voies nouvelles respecteront les gabarits minimums suivants :

- Pour les voies desservant au moins 4 logements, l'emprise minimale de la chaussée sera de **4,50 mètres** en sens unique et **6 mètres** en double sens.
- Pour les voies desservant au plus 3 logements, l'emprise minimale de la chaussée pourra être réduite à **3 mètres** en sens unique et **4,50 mètres** en double sens.

3. Selon la nature de la desserte, ces voies pourront être dotées de trottoirs (d'une largeur de 1,50 mètres minimum).

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

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

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

- Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

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

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

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

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

2.2. Eaux usées autres que domestiques

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

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

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

2.3. Eaux pluviales

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

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

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

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

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

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

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

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

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

Article III.2.4 – Collecte des déchets

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

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

> Dispositions applicables à la zone UE

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine spécialisée destinée à l'accueil des équipements d'intérêt collectif et services publics qu'ils soient publics ou privés, notamment dans les domaines de l'éducation, du sport, de la santé, de la vie sociale, culturelle ou cultuelle, des loisirs, de l'accueil des enfants, etc., mais aussi des infrastructures, installations et équipements techniques. Au sein des espaces concernés en centre-ville et dans le cadre des opérations de restructuration projetées, la réalisation de logements et de constructions destinés à de l'activité est autorisée.

Le PLU identifie **7 sites** bénéficiant de ce zonage :

- Le plus vaste, au Nord de la route de Bordeaux, composé principalement du stade municipal Claude Dupis, du terrain de sports adjacent, de terrains de tennis, et de vastes espaces publics composés notamment par le Champ de foire et la place comprise entre la Route de Brach et la Route de Castelnau. Sa superficie est de 5,4 ha. **Les espaces publics qui la composent sont, en grande partie, concernés par le projet de restructuration du centre-bourg**.
- Son pendant au Sud de la route de Bordeaux, entre la Mairie et le cimetière, regroupe sur près de 3,9 ha, de nombreux équipements : mairie, groupe scolaire, centre de loisirs, salle de sports, skate-park, médiathèque, cimetière, etc.
- Les espaces publics autour de l'église, entre la Route des Landes et l'impasse du Chemin Vert.
- Le Centre technique municipal, route de Brach (0,7 ha).
- Les bâtiments du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS 33), Allée des Chênes Verts (0,3 ha).
- La station d'épuration, Route des Tronquats (1,5 ha).
- Le site de Gemellian Sud (1,45 ha) riverain de la RD 6, destiné à accueillir un centre aquatique de vocation intercommunale. Bien que ce site soit artificialisé, il n'est pas bâti et pour cette raison, une **orientation d'aménagement et de programmation** en définit les principes d'aménagement.

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

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

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

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées

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

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

1. **Les destinations suivantes des constructions nouvelles** dès lors qu'elles sont compatibles et accessoires avec la vocation d'accueil d'équipements d'intérêt collectif et de services publics de la zone :

- Logement.
- Hébergement.
- Artisanat.
- Commerce de détail.
- Restauration.
- Hébergement hôtelier et touristique.
- Entrepôt.
- Bureau.

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

3. Les **Installations classées pour la protection de l'environnement** (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles sont compatibles avec la vocation de la zone, notamment en termes de voisinage, d'environnement et de paysage, et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

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

- - Qu'ils sont liés ou nécessaires aux constructions et installations autorisées.
- - Qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances.
- Qu'ils soient liés ou nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

5. Le **stationnement de caravanes et les constructions légères**, transportables et sans fondation ne sont autorisés que s'ils sont liés à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, ou à des bâtiments publics.

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

7. **L'extension et la surélévation des constructions existantes** autorisées dans la zone, sous réserve de respecter les dispositions de l'ensemble des articles réglementant la zone.

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

9. Prise en compte des risques et nuisances

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

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène :

- Dans les zones potentiellement sujettes aux inondations de cave à probabilité forte[1], la création de cave et sous-sols enterré ou semi-enterré pourra être refusée et des études complémentaires précisant le risque et les mesures de prévention seront exigées. Le plancher utile des bâtiments devra être rehaussé de 0,20 mètres par rapport au terrain naturel avant décaissement.
- Dans les zones potentiellement sujettes aux débordement de nappe à probabilité forte[1], le plancher utile des bâtiments devra être rehaussé de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel avant décaissement. Cette hauteur sera portée à 0,80 mètres en cas de vide sanitaire.

9.2. Risque retrait et gonflement des argiles

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

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

9.3. Risque « feux de forêt »

En application de l'article L.134-6 du Code forestier, l'obligation de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres et sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé. Dans le respect du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, cette bande de terrain d'une largeur de 50 mètres, isolant les constructions du massif forestier et respectera les caractéristiques suivantes :

- Non bâtie et maintenue en état débroussaillé.
- Supportant les éléments nécessaires à la défendabilité du site : piste périmétrale, hydrants, etc.

[1] Pour plus de précision : voir le site Internet Géorisques (http://www.georisques.gouv.fr).

[2] Pour plus de précision : voir le site Internet Géorisques (http://www.georisques.gouv.fr).

- Aménagée de façon à supprimer le risque de propagation d'un incendie vers la nouvelle urbanisation et à limiter les éclosions de feu.

9.4. Bruit des infrastructures de transports terrestres

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

Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

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

1. Industrie.

2. Commerce de gros.

3. Destination exclusive d'entrepôts.

4. Exploitations agricole et forestière.

5. Cuisine dédiée à la vente en ligne.

6. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

7. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.3 ci-dessus.

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

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

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

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

Article I.4 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie A. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

Non réglementé.

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

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

Article II.1.4 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

Non réglementé.

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

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1.1. Dispositions générales

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

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

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

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

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

1.2. Dispositions pour les façades et pignons

Les façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. D'une manière générale :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les façades doivent tenir compte des constructions voisines.

2. Traitement des façades :

1. En parement extérieur, tous les matériaux peuvent être utilisés, y compris murs végétalisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

2. Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

3. Les climatiseurs, pompes à chaleur, et blocs techniques ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade.

4. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

5. 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 la construction.

1.3. Dispositions pour les toitures

1. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux. Les toitures plates ou courbes pourront être admises.

2. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

3. Les équipements techniques liés au fonctionnement de la construction (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.) devront être incorporés dans la couverture sans saillie excessive.

4. Des couvertures permettant le captage de l'énergie solaire ou tout autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant le développement durable sont à privilégier.

1.4. Dispositions pour les clôtures

Non réglementé.

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

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante[1]. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre. Les arbres anciens de haute tige ne pourront être coupés que pour des motifs impératifs. Si certains venaient à être supprimés, leur remplacement sur le terrain d'assiette du projet doit être privilégié sous forme de baliveaux d'une hauteur minimale de 2 mètres.

2. Les espaces verts pourront être plantés d'arbres de hautes tiges et d'arbustes. Leur taille et leur essence seront adaptées à l'échelle de la parcelle dans des conditions leur permettant de se développer convenablement. Ces arbres et arbustes, ainsi que ceux utilisés pour les clôtures, **seront choisis parmi la palette végétale ci-dessous** en proscrivant notamment les espèces fortement allergènes et les espèces floristiques exotiques envahissantes[2], soit à titre indicatif :

Aubépine à deux styles *(Crataegus laevigata)*	Houblon *(Humulus lupulus)*
Aubépine à un style *(Crataegus monogyna)*	Houx commun *(Ilex aquifolium)*
Callune fausse-Bruyère *(Calluna vulgaris)*	Laurier noble ou sauce *(Laurus nobilis)*
Camérisier à balais *(Lonicera xylosteum)*	Merisier *(Prunus avium)*
Cassissier *(Ribes nigrum)*	Mûrier des haies *(Rubus fruticosus sp)*
Charme *(Carpinus betulus)*	Nerprun purgatif *(Rhamnus cathartica)*

[1] Il est rappelé qu'en application de l'article R. 431-8 du Code de l'urbanisme, le projet architectural du permis de construire doit notamment faire apparaître dans sa notice la description de l'état initial du terrain et de ses abords Indiquant la végétation et les éléments paysagers existants (Cf. article 13 des Dispositions générales du présent règlement).

[2] https://www.pnr-medoc.fr/media/6032/Plaquette-EEE_Medoc_2015-compresse.pdf
https://obv-na.fr/ofsa/ressources/5_ref_eee/CBNSA_2022-Liste_hierarchisee_PEE_NA_v1.0.pdf

Clématite brûlante *(Clematis flammula)*	Noisetier *(Corylus avellana)*
Cornouiller mâle *(Cornus mas)*	Prunellier *(Prunus spinosa)*
Cornouiller sanguin *(Cornus sanguineum)*	Rosier agreste *(Rosa agrestis)*
Daphné Lauréole *(Daphne laureola)*	Rosier des champs *(Rosa arvensis)*
Églantier rouillé *(Rosa rubiginosa)*	Rosier des chiens *(Rosa canina)*
Érable champêtre *(Acer campestre)*	Saule des vanniers *(Salix viminalis)*
Framboisier sauvage *(Rubus idaeus)*	Saule pourpre *(Salix purpurea)*
Fusain d'Europe *(Euvonymus europaeus)*	Sureau noir *(Sambuscus nigra)*
Genévrier commun *(Juniperus communis)*	Tremble *(Populus tremula)*
Griottier *(Prunus cerasus)*	Troène vulgaire *(Ligustrum vulgare)*
Groseiller à maquereaux sauvage *(Ribes uva-crispa)*	Vigne blanche *(Clematis vitalba)*
Groseiller rouge sauvage *(Ribes rubrum)*	Viorne obier sauvage *(Viburnum opulus)*
Hêtre *(Fagus sylvatica)*	

3. Les arbres de hautes et de moyennes tiges ne doivent pas être implantés par rapport aux limites séparatives à une distance inférieure à leurs hauteurs attendues au stade adulte.

4. **Les arbres remarquables et alignements d'arbres** répertoriés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet ou bien être remplacés en choisissant dans la palette des essences d'arbres ci-dessus. Ils sont soumis à demande de coupe et abattage d'arbres en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Un périmètre non imperméabilisé et au niveau du terrain naturel (remblaiement ou décaissement limités à 15 cm maximum) sera préservé autour des arbres remarquables identifiés et les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à leur houppier.

Les alignements d'arbres le long des voies et sur emprises publiques peuvent être modifiés dès lors qu'un projet d'intérêt général engendre une telle modification. La recomposition devra permettre la compensation des plantations initiales.

5. **Les espaces verts protégés (E.V.P.)**, identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur et, dans la mesure du possible, conservés en espaces de pleine terre. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont toutefois considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- Les travaux et changements de destination des constructions existantes.
- Les constructions annexes d'une emprise au sol cumulée de 10 m² maximum.
- Les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, serres, constructions légères, etc.
- Les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente et les travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces.
- Les clôtures ajourées.

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

- Doivent, soit, être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements. Les séquences plantées en pleine terre permettront d'en limiter l'impact visuel. Elles seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et

non-allergènes.

- Ou bien, être couvertes d' « ombrières », structures conçues pour fournir de l'ombre et supports de panneaux photovoltaïques, en application de l'article R.111-25-1 (alinéa II) du Code de l'urbanisme.

7. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doivent être réalisés avec des **matériaux poreux**. Seules les voiries, pourront être imperméables en fonction de leur charge de roulage. Dans ce cas l'aménagement de la voie prévoira un dispositif de captation et de rétention d'eau pluviale sur le terrain. Ce dispositif pourrait servir à l'arrosage des parties communes.

8. Les dépôts éventuels et poubelles doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

9. Le plan de masse du permis de construire ou d'aménager précisera les dispositions prises pour le traitement paysager (localisation des arbres existants, arbres plantés, haies, etc.).

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

Non réglementé

Article II.4.2 – Modalités de calcul

Non réglementé

Article II.4.3 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Non réglementé

Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Non réglementé

Article II.4.5 – Dispositions complémentaires

Non réglementé

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Article III.1.1 – Accès

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

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

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

4. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 4 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout nouvel accès sera interdit dans un rayon minimum de 10 mètres de part et d'autre d'une intersection.

5. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

Article III-1-2 – Voirie

Non réglementé

Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

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

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

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

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

2.2. Eaux usées autres que domestiques

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

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

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

2.3. Eaux pluviales

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

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

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

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

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

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

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

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

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

Article III.2.4 – Collecte des déchets

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

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

> Dispositions applicables à la zone UY

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE UY

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

Le PLU identifie **5 sites** bénéficiant de ce zonage :

- La zone de « Gemeillan », le long de la RD 6, à l'Est du bourg, disposant de l'emprise la plus importante (6,9 ha).
- Deux emprises au « Gendre », au Nord de la commune, desservies par l'Allée des Chênes Verts et l'Allée des Chênes, de 0,7 ha et 1,1 ha.
- Une entreprise de Travaux Publics, route de Brach (0,3 ha).
- Le centre commercial, route de l'Océan (0,73 ha).

Outre la zone UY proprement dite, un **secteur UYc** a été défini pour gérer les emprises du centre commercial. Ici, en raison de la nature des activités ou de la proximité de l'habitat, les volumes autorisés sont plus limités.

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

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

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

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées

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

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

1. Les constructions destinées au **logement** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone et à condition que le logement soit intégré dans le même volume et ne présente pas une surface supérieure dans la limite de 90 m^2.

2. Les **Installations classées pour la protection de l'environnement** (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

3. Les **commerces de détail**, à condition qu'ils soient uniquement implantés dans le secteur **UYc**.

4. Dans le secteur **UYc** ne sont autorisés que les **commerces de détail**.

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

- - Qu'ils sont liés ou nécessaires aux constructions et installations autorisées.
- - Qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances.
- Qu'ils soient liés ou nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

6. Le **stationnement de caravanes et les constructions légères**, transportables et sans fondation ne sont autorisés que s'ils sont liés à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, ou à des bâtiments publics.

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

8. **L'extension et la surélévation des constructions existantes** autorisées dans la zone, sous réserve de respecter les dispositions de l'ensemble des articles réglementant la zone.

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

10. Prise en compte des risques et nuisances

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

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-

2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène :

- Dans les zones potentiellement sujettes aux inondations de cave à probabilité forte[1], la création de cave et sous-sols enterré ou semi-enterré pourra être refusée et des études complémentaires précisant le risque et les mesures de prévention seront exigées. Le plancher utile des bâtiments devra être rehaussé de 0,20 mètres par rapport au terrain naturel avant décaissement.
- Dans les zones potentiellement sujettes aux débordement de nappe à probabilité forte[1], le plancher utile des bâtiments devra être rehaussé de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel avant décaissement. Cette hauteur sera portée à 0,80 mètres en cas de vide sanitaire.

10.2. Risque retrait et gonflement des argiles

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

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

10.3. Risque « feux de forêt »

En application de l'article L.134-6 du Code forestier, l'obligation de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres et sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé. Dans le respect du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, cette bande de terrain d'une largeur de 50 mètres, isolant les constructions du massif forestier et respectera les caractéristiques suivantes :

- Non bâtie et maintenue en état débroussaillé.
- Supportant les éléments nécessaires à la défendabilité du site : piste périmétrale, hydrants, etc.
- Aménagée de façon à supprimer le risque de propagation d'un incendie vers la nouvelle urbanisation et à limiter les éclosions de feu.

10.4. Bruit des infrastructures de transports terrestres

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

[1] Pour plus de précision : voir le site Internet Géorisques (http://www.georisques.gouv.fr).

[2] Pour plus de précision : voir le site Internet Géorisques (http://www.georisques.gouv.fr).

Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

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

1. Exploitations agricoles et forestières.

2. Logement, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.1 ci-dessus.

3. Hébergement.

4. Commerces, sauf dispositions mentionnées aux alinéas I.2.3 et I.2.4 ci-dessus.

5. Équipements sportifs.

6. Lieux de culte.

7. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

8. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.3 ci-dessus.

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

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

Article I.4 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie A. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de recul), doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe ou l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, en respectant les règles ci-dessous.

2. Le recul est calculé au droit des façades.

3. Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sont libres d'implantation, y compris en cas de projet portant sur plusieurs voies.

4. Recul par rapport aux Routes Départementales

Le recul minimum des constructions **par rapport à l'axe des routes départementales** est de :

- **Pour la RD 6** : **35 mètres** pour les constructions destinées à habitation et de **25 mètres** pour les autres constructions.
- **Pour la RD 104** : **10 mètres** pour les constructions destinées à habitation et **8 mètres** pour les autres constructions.

5. Recul par rapport aux Voies Communales et autres voies ouvertes à circulation générale

Le recul minimum des constructions **par rapport à l'alignement actuel ou projeté** des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue est de **4 mètres** ou sur la marge de recul dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.

Toutefois lorsque le bâtiment est bordé par plusieurs voies, ce recul s'applique seulement par rapport à la façade d'accès principal.

1.2. Dispositions particulières

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

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

voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade. Dans ce cas, des modulations du recul pourront être acceptées.

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

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Dispositions générales

1. **L'implantation des constructions respecte un recul par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle** :

- Par rapport au point le plus proche des limites séparatives touchant la voie, le recul de la construction devra respecter une horizontale égale à la hauteur de la construction (D> H), avec un minimum de **4 mètres**.
- Le recul est calculé au droit des façades.

2. Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sont libres d'implantation.

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

4. **Lorsqu'une ou des limites séparatives du terrain constituent une limite de zone avec les zones urbaine UB, UC et UE, à urbaniser 1AUc, agricole A ou naturelle N,** le recul minimal par rapport à ces dites limites, pour toutes les constructions (y compris les annexes) est de **10 mètres**.

2.2. Dispositions particulières

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

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.1. Dispositions générales :

1. Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent respecter une distance horizontale de façade à façade égale à 1,5 fois la hauteur de la construction (D> H*1,5), sans prendre en compte les éléments de saillies tels que balcons ou loggias, avec un minimum de **8 mètres**.

2 Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sont libres d'implantation.

2.2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer.

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

Article II.1.4 – Emprise au sol

4.1. Définition

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

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

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

4.2. Calcul de l'emprise au sol

1. La surface de l'emprise totale des constructions susceptibles d'être édifiées est limitée à **60%** de la surface de l'unité foncière.

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

4.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

5.1. Conditions de mesure

1. La hauteur des constructions principales est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures terrasses à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.
2. Pour les constructions d'annexes, elle est calculée au faîtage.
3. En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise au sol du projet.

5.2. Normes de hauteur

La hauteur maximale des constructions est limitée à **12 mètres** mesuré à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses **en zone UY proprement dite** et à **6 mètres en secteur UYc**.

5.3. Dispositions particulières

1. Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant

2. La norme de hauteur définie ci-dessus ne s'applique pas dans le cas d'extension mesurée de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure à cette dernière, sous réserve que la hauteur n'excède pas la hauteur initiale.

3. Une hauteur supplémentaire peut également être accordée pour répondre à des sujétions techniques particulières liées à l'activité de production industrielle ou artisanale, dûment justifiées.

4. La hauteur n'est pas réglementée pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.

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

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1.1. Dispositions générales

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

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

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.

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

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

1.2. Dispositions pour les façades et pignons

Les façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. D'une manière générale :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les façades doivent tenir compte des constructions voisines.

2. Traitement des façades :

1. Tous les matériaux peuvent être utilisés en parement extérieur, y compris façade végétalisée, selon le caractère architectural du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

2. Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

3. Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures. Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments à construire.

4. Les revêtements des façades seront de teinte claire (blanc, blanc cassé, sable clair, ton pierre, gris clair, etc.)

La couleur dominante de la construction pourra être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

1.3. Dispositions pour les toitures

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

2. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux. Les toitures plates ou courbes pourront être admises.

3. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

4. Les équipements techniques liés au fonctionnement de la construction (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.) devront être incorporés dans la couverture sans saillie excessive.

5. Des couvertures permettant le captage de l'énergie solaire ou tout autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant le développement durable sont à privilégier.

1.4. Dispositions pour les clôtures

Si elles doivent être réalisées, les clôtures ne devront pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux et doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **Sur voie et emprise publique**, elles sont constituées :
  - Soit d'une haie mêlant différentes essences locales, doublée ou non d'un grillage métallique, d'une clôture bois ou d'un quelconque système à claire-voie La hauteur maximale de la clôture végétale ne peut excéder 1,80 mètres, celle des dispositifs l'accompagnant à 1,50 mètres.
  - Soit d'un grillage métallique, d'une clôture bois ou d'un quelconque système à claire-voie permettant l'écoulement des eaux, d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.

  Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité...).
- **En limites séparatives**, la hauteur des clôtures sera limitée à 3 mètres. Elles sont constituées d'une haie mêlant différentes essences doublée d'un grillage métallique, ou bien de claire-voie ou palissade occultante en matériaux naturels. **Lorsqu'elles sont édifiées sur une ou des limites séparatives du terrain constituent une limite de zone avec les zones urbaine UB, UC et UE, à urbaniser 1AUc, agricole A ou naturelle N, la plantation d'une haie est obligatoire.**

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

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité et veiller à leur préservation.

2. Ces espaces verts plantés sont aménagés de telle sorte à les rendent inaccessibles aux véhicules. Ils pourront être plantés d'arbres de hautes tiges et d'arbustes. Leur taille et leur essence seront adaptées à l'échelle de la parcelle dans des conditions leur permettant de se développer convenablement. Ces arbres et arbustes, ainsi que ceux utilisés pour les clôtures, **seront choisis parmi la palette végétale ci-dessous** en proscrivant notamment les espèces fortement allergènes et les espèces floristiques exotiques envahissantes[1], soit à titre indicatif :

Aubépine à deux styles *(Crataegus laevigata)*	Houblon *(Humulus lupulus)*
Aubépine à un style *(Crataegus monogyna)*	Houx commun *(Ilex aquifolium)*
Callune fausse-Bruyère *(Calluna vulgaris)*	Laurier noble ou sauce *(Laurus nobilis)*
Camérisier à balais *(Lonicera xylosteum)*	Merisier *(Prunus avium)*
Cassissier *(Ribes nigrum)*	Mûrier des haies *(Rubus fruticosus sp)*
Charme *(Carpinus betulus)*	Nerprun purgatif *(Rhamnus cathartica)*
Clématite brûlante *(Clematis flammula)*	Noisetier *(Corylus avellana)*
Cornouiller mâle *(Cornus mas)*	Prunellier *(Prunus spinosa)*

[1] https://www.pnr-medoc.fr/media/6032/Plaquette-EEE_Medoc_2015-compresse.pdf
https://obv-na.fr/ofsa/ressources/5_ref_eee/CBNSA_2022-Liste_hierarchisee_PEE_NA_v1.0.pdf

Cornouiller sanguin *(Cornus sanguineum)*	Rosier agreste *(Rosa agrestis)*
Daphné Lauréole *(Daphne laureola)*	Rosier des champs *(Rosa arvensis)*
Églantier rouillé *(Rosa rubiginosa)*	Rosier des chiens *(Rosa canina)*
Érable champêtre *(Acer campestre)*	Saule des vanniers *(Salix viminalis)*
Framboisier sauvage *(Rubus idaeus)*	Saule pourpre *(Salix purpurea)*
Fusain d'Europe *(Euvonymus europaeus)*	Sureau noir *(Sambuscus nigra)*
Genévrier commun *(Juniperus communis)*	Tremble *(Populus tremula)*
Griottier *(Prunus cerasus)*	Troène vulgaire *(Ligustrum vulgare)*
Groseiller à maquereaux sauvage *(Ribes uva-crispa)*	Vigne blanche *(Clematis vitalba)*
Groseiller rouge sauvage *(Ribes rubrum)*	Viorne obier sauvage *(Viburnum opulus)*
Hêtre *(Fagus sylvatica)*	

3. Ils seront implantés de préférence en bordure des voies et emprises publiques (hors voirie et chemin d'accès).

4. Les arbres de hautes et de moyennes tiges ne doivent pas être implantés par rapport aux limites séparatives à une distance inférieure à leurs hauteurs attendues au stade adulte.

5. Le stockage de matériaux ou de déchets sont interdits entre l'emprise publique et les façades principales. Seules y sont autorisées les aires de regroupement des conteneurs à ordures ménagères dans l'attente de leur collecte. Les dépôts éventuels et poubelles doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

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

- Doivent, soit, être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements. Les séquences plantées en pleine terre permettront d'en limiter l'impact visuel. Elles seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ou bien, être couvertes d' « ombrières », structures conçues pour fournir de l'ombre et supports de panneaux photovoltaïques, en application de l'article R.111-25-1 (alinéa II) du Code de l'urbanisme.

7. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doivent être réalisés avec des **matériaux poreux**. Seules les voiries, pourront être imperméables en fonction de leur charge de roulage. Dans ce cas l'aménagement de la voie prévoira un dispositif de captation et de rétention d'eau pluviale sur le terrain. Ce dispositif pourrait servir à l'arrosage des parties communes.

8. Le plan de masse du permis de construire ou d'aménager précisera les dispositions prises pour le traitement paysager (localisation des arbres existants, arbres plantés, haies, etc.).

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

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

2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

Article II.4.2 – Modalités de calcul

1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur.

2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au *prorata* des superficies qu'elles occupent respectivement.

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

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

Article II.4.3 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement

1. Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement automobile

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

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

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

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

- Largeur standard : 1,25 mètres.

- Longueur minimale : 2,30 mètres.

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

	Normes applicables
Logements	**Au moins 2 places par logement**.
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureaux	• Pour les bureaux et activités de service ayant une surface de plancher inférieure à 150 m², **une seule place** de stationnement est exigée. • Pour les bureaux et activités de service ayant une surface de plancher supérieure ou égale à 150 m² : 3 places de stationnement par tranche entamée de 100 m² surface de plancher.
Commerces de détail et de gros	• Pour les commerces ayant une surface de plancher inférieure à 300 m² : **1 place de stationnement par 30 m² de surface de vente**. • Pour les commerces ayant une surface de plancher supérieure à 300 m² : **1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente**.
Restauration	Une place pour **20 m²** de surface de plancher.
Hébergement hôtelier et touristique	Une place pour **20 m²** de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre
Artisanat et industrie	Une place par **150 m²** de surface de plancher. Cette surface ne comprend pas les espaces à réserver pour le stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.
Équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • De leur nature. • Du taux et du rythme de leur fréquentation, en prenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir. • De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité. • De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

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

2. Dans les deux cas, il doit :

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

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

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

5. Il est exigé au moins :

	Normes applicables
Constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat et à l'industrie	Au moins **15% de l'effectif total des salariés** accueillis simultanément dans le bâtiment.
Pour les autres constructions visées au tableau de l'alinéa II.3.2. ci-dessus	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

Article II.4.5 – Dispositions complémentaires

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

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

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

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

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17 et R.113-6 à R.113-10)).

5.3. Stationnement des personnes handicapées

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10).

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Article III.1.1 – Accès

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

La largeur minimale d'un accès est :

- De 5,50 mètres.

2. Tout nouvel accès, sous forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage, à une unité foncière ne disposant pas de façade sur rue, respectera les gabarits minimums suivants :

- Une largeur constante d'au moins 10 mètres.

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

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

5. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 4 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout nouvel accès sera interdit dans un rayon minimum de 10 mètres de part et d'autre d'une intersection.

6. Aucune règle ne s'impose aux les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article III-1-2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer ouverte à la circulation générale dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc. Elles seront conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

2. Selon la nature de la desserte, les voies pourront être dotées de trottoirs (d'une largeur de 1,50 mètres minimum).

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

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

- Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

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

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

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

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

2.2. Eaux usées autres que domestiques

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

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

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

2.3. Eaux pluviales

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

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

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

4. Sous réserve de l'application des dispositions du Code général des collectivités territoriales et dès lors que les prescriptions permettant de protéger la santé des utilisateurs sont bien respectées, il est

préconisé d'installer un système de réutilisation des eaux de pluie pour un usage domestique en usages intérieur et extérieur, hors consommation alimentaire.

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

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

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

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

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

Article III.2.4 – Collecte des déchets

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

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

> Dispositions applicables à la zone 1AU

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des **Orientations d'Aménagement et de programmation** ainsi que du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Cette zone a pour vocation principale l'accueil des logements, tout en autorisant dans certains cas les commerces, les activités artisanales, les bureaux, les services publics ou d'intérêt collectif.

La zone 1AU concerne 6 sites permettant d'organiser le développement de l'urbanisation sur des espaces non bâtis au contact des zones urbanisées, mais avec des vocations et des formes relativement différents, ce qui a conduit à définir **quatre secteurs** :

- Le **secteur 1AUa** dans le bourg, entre la route de Bordeaux et le Chemin Vert. Ce secteur s'inscrit dans le périmètre du projet « centre-bourg ». Ce secteur offrira la densité la plus importante et une diversité et une mixité de formes (individuels, individuels groupés et petits collectifs) et de fonctions.
- Le **secteur 1AUb** qui couvre un site immédiatement au Nord-Ouest du centre bourg s'applique à un ensemble de parcelles enclavées dans le bâti au Nord de la rue des anciens combattants d'Afrique du Nord, d'une superficie de l'ordre de 0,9 ha. Ce secteur présentera une densité moindre dédié à l'habitat, mais la même diversité de formes,
- Le **secteur 1AUc** qui couvre, à la différence des précédents, un site très largement forestier situé en périphérie de la zone agglomérée. Tout en présentant une densité plus faible que les deux précédents secteurs, il conservera une diversité des formes bâties et sera principalement réservé à des opérations de logements, tout en pouvant accueillir des équipements. Le secteur concerné se situe, lieu-dit « Le Gendre », au Nord de l'enveloppe bâtie, mais au Sud de la déviation de la RD 6 et desservi par la route de Castelnau occupe une emprise, ici aussi très largement forestière, de 3,7 ha.
- Le **secteur 1AUd** qui couvre un seul site d'une superficie de l'ordre de 0,75 ha, à la pointe Ouest de l'enveloppe bâtie, également boisé, et desservi par la route de Troncats. En raison de sa localisation, le site n'est consacré qu'à l'habitat sous une forme peu dense.

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

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

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées

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

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

1.1. Dispositions générales

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

1. **Les opérations d'ensemble** (lotissements à usage d'habitation, constructions à usage d'habitat collectif et opérations groupées d'habitations), à condition que simultanément :

- Elles respectent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone définies par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et qu'elles n'entraînent pas la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.
- Elles portent sur des **opérations égales ou supérieures à 50% de la surface de la zone**.
- Elles ne compromettent pas ou rendent plus onéreuse l'urbanisation du reste de la zone.
- Elles soient immédiatement raccordables à tous les réseaux existants.

1.2. Dispositions particulières

À l'intérieur des opérations autorisées à l'alinéa 2.1. ci-dessus, et sous réserve de respecter les conditions édictées dans ce même alinéa, **ne sont admis que** :

1. Pour tous les secteurs :

- Les **affouillements et les exhaussements** de sol sous réserve :
  - - Qu'ils sont liés ou nécessaires aux constructions et installations autorisées.
  - - Qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances.
  - Qu'ils soient liés ou nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
  - Qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.
- Le **stationnement de caravanes et les constructions légères**, transportables et sans fondation ne sont autorisés que s'ils sont liés à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, ou à des bâtiments publics.
- Les **divisions en plusieurs lots**, à condition que les règles édictées par le PLU soient appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet, au titre de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.
- Les **constructions annexes à l'habitation** (garages, abris de jardins, etc.), séparées de la construction principale sont autorisés sous réserve que la superficie totale ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol. Toutefois, un dépassement pourra être autorisé dans la limite de 6 m² d'emprise au sol pour le local technique piscine uniquement.

- Les **piscines** enterrées et hors sol non couvertes.
- Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.
- **La prise en compte des risques et nuisances**

a) Risque de remontées de nappes et de débordement le long des émissaires

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène :

- Dans les zones potentiellement sujettes aux inondations de cave à probabilité forte[1], la création de cave et sous-sols enterré ou semi-enterré pourra être refusée et des études complémentaires précisant le risque et les mesures de prévention seront exigées. Le plancher utile des bâtiments devra être rehaussé de 0,20 mètres par rapport au terrain naturel avant décaissement.
- Dans les zones potentiellement sujettes aux débordement de nappe à probabilité forte[1], le plancher utile des bâtiments devra être rehaussé de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel avant décaissement. Cette hauteur sera portée à 0,80 mètres en cas de vide sanitaire.

b) Risque retrait et gonflement des argiles

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

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

c) Risque « feux de forêt »

En application de l'article L.134-6 du Code forestier, l'obligation de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres et sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé. Dans le respect du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, cette bande de terrain d'une largeur de 50 mètres, isolant les constructions du massif forestier et respectera les caractéristiques suivantes :

- Non bâtie et maintenue en état débroussaillé.
- Supportant les éléments nécessaires à la défendabilité du site : piste périmétrale, hydrants, etc.

[1] Pour plus de précision : voir le site Internet Géorisques (http://www.georisques.gouv.fr).

[2] Pour plus de précision : voir le site Internet Géorisques (http://www.georisques.gouv.fr).

- Aménagée de façon à supprimer le risque de propagation d'un incendie vers la nouvelle urbanisation et à limiter les éclosions de feu.

d) Bruit des infrastructures de transports terrestres

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

2. Sont en plus admis selon les secteurs :

a) En secteur 1AUa

- Les constructions destinées au logement, à l'hébergement, au commerce de détail, à la restauration, aux activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'hébergement hôtelier et touristique, aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, aux salles d'art et de spectacles, aux équipements sportifs, aux lieux de culte, aux autres équipements recevant du public, et aux bureaux.

b) En secteur 1AUb et 1AUd

- Les constructions destinées au logement et à l'hébergement.

c) En secteur 1AUc

- Les constructions destinées au logement, à l'hébergement et aux équipements

Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

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

1. Exploitation forestière.

2. Exploitation agricole.

3. Commerce de gros.

4. Industrie.

5. Entrepôt.

~~6~~. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

7. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.3 ci-dessus.

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

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

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

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

Article I.4 – Mixité fonctionnelle et sociale

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

1. En application de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, dans les différents secteurs les programmes de logements collectifs devront respecter les règles suivantes :

Tous les secteurs, à l'exception du secteur 1AUd	**Au-delà de 10 logements**	• **Au moins 20% de logement locatif social ou BRS.**

Le seuil défini dans le tableau ci-dessus s'applique en nombre de logements et en surface de plancher destinée à l'habitation de l'opération. Le calcul de la proportion sera arrondi à l'entier inférieur.

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

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

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

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie A. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

1.1. Dispositions générales

1. L'implantation des constructions doit respecter à la fois les indications portées sur le schéma d'aménagement (périmètres ou polygones d'implantation, principes de voirie projetée, marges de recul, etc.) et les dispositions écrites qui les accompagnent, **telles qu'elles figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation de chaque site**.

2. Sauf indication particulière portée sur les pièces ci-dessus ou au plan de zonage (marge de recul), ces constructions doivent être implantées par rapport l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, selon les règles ci-dessous :

- **En secteur 1AUa**, les constructions principales pourront être implantées à l'alignement actuel ou projeté de la voie ou avec un recul **maximum** de 5 mètres.
- **Dans les secteurs 1AUb et 1AUc,** les constructions principales doivent être implantées par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies ouvertes à la circulation générale avec un recul **minimum** de 5 mètres.
- **En secteur 1AUd,** les constructions principales doivent être implantées par rapport à l'alignement actuel ou projeté des voies ouvertes à la circulation générale avec un recul **minimum** de 7 mètres.

2. Les **annexes** isolées non accolées à la construction principale (à l'exception des garages qui peuvent être implanté à l'alignement de la construction principale) et les piscines seront implantées en recul de la voie et ne pas être visible depuis la rue ou l'espace public.

3. Le recul est calculé au droit des façades.

4 Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sont libres d'implantation, y compris en cas de projet portant sur plusieurs voies.

1.2. Dispositions particulières

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

- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade. Dans ce cas, des modulations du recul pourront être acceptées. La bande de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).

- Lorsque la longueur de la façade sur rue est au moins égale à 10 mètres, des interruptions ponctuelles de façade peuvent être acceptées.
- Pour la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
- Pour les constructions édifiées sur une unité foncière ne disposant pas de façade sur rue tout en respectant les conditions d'accès définies par le présent règlement dans la Section III.1. « Desserte par les voies publiques ou privées ». Dans ce cas, seules les dispositions de l'article II.1.2 ci-dessous s'appliquent sur l'ensemble des limites de l'unité foncière.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques, notamment à l'angle de deux voies.

2. Saillies sur le domaine public :

En secteur 1AUa, les saillies sur le domaine public sont autorisées, à condition de ne pas être réalisées à moins de 5 mètres au-dessus du trottoir et de respecter les dispositions de l'article R.431-13 du Code de l'urbanisme. Cette hauteur peut être ramenée à 3 mètres :

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

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Dispositions générales

L'implantation des constructions doit respecter à la fois les indications portées sur le schéma d'aménagement (périmètres ou polygones d'implantation, principes de voirie projetée, marges de recul, etc.) et les dispositions écrites qui les accompagnent, **telles qu'elles figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation de chaque site**.

2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales

1. Sauf indication particulière portée sur les pièces visées au paragraphe 2.1. ci-dessus ou au plan de zonage (marge de recul), l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales touchant la voie peut se faire selon les règles ci-dessous (alinéas 4 et 5).

2, Le recul est calculé au droit des façades.

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

4. Dans le secteur 1AUa :

Les implantations peuvent se faire aussi bien en continu, semi-continu ou discontinu :

- **Implantation en continu** :
    a) L'implantation des constructions se fait sur toute la largeur de l'unité foncière, d'une limite latérale à l'autre, qu'il s'agisse d'un ou plusieurs bâtiments. Cette disposition ne

s'applique pas aux constructions annexes en arrière des bâtiments principaux et aux constructions concernées par une marge de recul définie graphiquement sur le plan de zonage.

b) Lorsque la longueur de la façade sur rue est au moins égale à 10 mètres, des interruptions de façade et des reculs ponctuels et limités peuvent être acceptées s'ils sont justifiés par des raisons architecturales ou techniques.

c) Des interruptions de façade peuvent également peuvent être autorisées pour respecter des servitudes anciennes. Dans ces cas, les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale. Pour l'autre limite, elles peuvent s'implanter à une distance minimum de **3 mètres** par rapport à ladite limite.

- **Implantation en semi-continu :**

a) L'implantation des constructions se fait sur une seule limite séparative touchant la voie.

b) Par rapport au point le plus proche de l'autre limite séparative touchant la voie, le recul de la construction devra respecter une distance horizontale égale à la moitié de la hauteur de la construction (D> H/2), avec un minimum de **3 mètres**.

- **Implantation en discontinu :**

a) L'implantation des constructions respecte un recul par rapport aux limites séparatives touchant la voie.

b) Par rapport au point le plus proche des limites séparatives touchant la voie, le recul de la construction devra respecter une horizontale égale à la hauteur de la construction (D> H/2), avec un minimum de **3 mètres**.

4. Dans les secteurs 1AUb, 1AUc et 1AUd :

Les implantations ne peuvent se faire qu'en **discontinu** :

- L'implantation des constructions respecte un recul par rapport aux limites séparatives touchant la voie.
- Par rapport au point le plus proche des limites séparatives touchant la voie, le recul de la construction devra respecter une horizontale égale à la hauteur de la construction (D> H), avec un minimum de :

a) 4 mètres en **secteur 1AUb**.

b) 5 mètres en **secteurs 1AUc et 1AUd**.

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

Les constructions seront implantées avec un recul respectant une distance horizontale égale à la moitié de la hauteur de la construction (D> H/2), avec un minimum de **5 mètres** par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle (qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques).

Cette bande de recul sera végétalisée et plantée en respectant les dispositions de l'article II.3.1 « traitement des espaces libres de toute construction » ci-après.

2.3. Implantation des annexes

Les annexes isolées non accolées à la construction principale peuvent être implantées en contiguïté avec une ou deux limites séparatives (latérales et de fond). Dans ce cas, leur hauteur ne devra pas dépasser **3 mètres** à l'égout du toit et ne devront pas créer d'obstruction de vue, de perte d'ensoleillement, ou de vis-à-vis supplémentaires sur les fonds voisins. Il est également rappelé que l'implantation de ces annexes est soumise au respect des règles d'emprise au sol de la zone.

Les piscines enterrées et hors sol seront implantées à **2 mètres** de toutes les limites séparatives en **secteurs 1AUa et 1AUb** et **4 mètres** de toutes les limites séparatives en **secteurs 1AUc et 1AUd**.

2.4. Toutefois, une implantation autre que celle fixée par les paragraphes 2.1, 2.2 et 2.3 ci-dessus est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, dans les cas suivants :

- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsqu'il s'agit de **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.1. Dispositions générales

Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent respecter une distance horizontale de façade à façade égale à la hauteur de la construction (D> H), sans prendre en compte les éléments de saillies tels que balcons ou loggias, avec un minimum de :

- **4 mètres** dans le **secteur 1AUa.**
- **6 mètres** dans les **secteurs 1AUb et 1AUc**.
- **8 mètres** dans le **secteur 1AUd**.

3.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour :

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

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

Article II.1.4 – Emprise au sol

4.1. Définition

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

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

- Les débords de toiture, balcons, marquises, auvents, n'excédant pas un débord d'un mètre.

- Les sous-sol des constructions.
- Les terrasses en bois ou en autres superstructures légères (les terrasses sur dalle béton sont en revanche incluses dans l'emprise).

4.2. Calcul de l'emprise au sol

1. La surface de l'emprise totale des constructions susceptibles d'être édifiées est limitée :

- **Non réglementé** en **secteur 1AUa**.
- A **30%** de la surface de l'unité foncière en **secteur 1AUb**.
- A **30%** de la surface de l'unité foncière en **secteur 1AUc**.
- A **15%** de la surface de l'unité foncière en **secteur 1AUd**.

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

4.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Lorsqu'il s'agit de **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

5.1. Conditions de mesure

1. La hauteur des constructions principales est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures terrasses à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.
2. Pour les constructions d'annexes, elle est calculée au faîtage.
3. En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise au sol du projet.

5.2. Normes de hauteur

1. Définitions

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

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

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

2. Hauteur et nombre de niveaux autorisés

a) Dans **le secteur 1AUa**, la hauteur des constructions ne peut excéder 3 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 2 étages), soit un maximum de **9 mètres** mesuré à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Cette hauteur est portée à **12 mètres** et ne pourra excéder 4 niveaux dans le cas de la réalisation d'un parking en rez-de-chaussée de la construction.

b) Dans **le secteur 1AUb**, la hauteur des constructions ne peut excéder 2 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 1 étages), soit un maximum de **6 mètres** mesuré à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.

c) Dans les **secteurs 1AUc et 1AUd**, la hauteur des constructions ne peut excéder 2 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 1 étages), soit un maximum de 6 mètres mesuré à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.

Le niveau supérieur est uniquement autorisé en **attique** sous condition de ne pas créer de vue directe sur voisin. La surface maximale de l'attique ne pourra pas dépasser 30% de l'emprise au sol du rez-de-chaussée et ses murs seront établis en retrait à égale distance des murs du rez-de-chaussée.

d) Sous réserve de l'application du paragraphe 2.3. ci-dessus, la hauteur des **annexes** est de 4 mètres maximum mesuré au faîtage.

3. Dispositions particulières

a) **Un dépassement de la hauteur maximale de 0 à 1 mètre peut être autorisée** pour les bâtiments intégrant soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation recourant principalement aux eaux de récupération, soit un éclairage naturel en toiture tout en garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation.

b) La hauteur n'est pas réglementée pour les **constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.

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

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1.1. Dispositions générales

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

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

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

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

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

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

5. Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes réalisés soit dans les « ensembles bâtis ou paysagers » soit sur les « éléments bâtis » repérés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions fixées au paragraphe 1.4 ci-après.

1.2. Dispositions pour les façades et pignons

Les façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. D'une manière générale :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, en façade sur rue qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

2. Traitement des façades :

1. Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques ou privées doivent être réalisées en matériaux nobles, traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique. Sont interdits en façade :

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc.
- Les imitations de matériaux.

2. Les enduits doivent être traités dans des teintes et des tons le plus proche possible de ceux des terres naturelles et des sables locaux. Le blanc pur est interdit pour le traitement des façades. Les teintes vives sont interdites. Les bardages seront de teinte mate (dans les tons gris) ou en bois naturel pour permettre une meilleure intégration dans le paysage.

3. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

4. Les menuiseries extérieures seront peintes de manière à s'harmoniser avec l'existant et l'environnement du projet, et par référence à la typologie et à la datation de la construction. Les couleurs vives ou trop marquées, le blanc pur sont interdits. Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible sur les façades.

5. Les climatiseurs, pompes à chaleur, et blocs techniques ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade.

6. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

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

1.3. Dispositions pour les toitures

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

2. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à 4 pans ou deux pans et croupes. Les tuiles de couleur noir ou gris anthracite sont interdites.

3. Les toitures peuvent être également être support d'un système de rétention des eaux pluviales, ou recouverte de panneaux photovoltaïques. Lorsqu'elles sont végétalisées, ces toitures terrasses comportent une épaisseur de terre végétale et/ou substrat de 0,20 mètre minimum.

4. En façade Sud des constructions, quand celle-ci ne donne pas sur rue, un débord de toit de 1 mètre minimum est recommandé.

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

6. Les combles cylindriques et les sheds sont interdits.

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

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

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

10. Pour les constructions existantes, la rénovation ou l'extension des toitures sera réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit. Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.

1.4. Dispositions pour les clôtures

Si elles doivent être réalisées, les clôtures ne devront pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux et doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **Sur voie et emprise publique**, elles sont constituées :
  - Soit d'une haie mêlant différentes essences locales, doublée ou non d'un grillage métallique, d'une clôture bois ou d'un quelconque système à claire-voie La hauteur maximale de la clôture végétale ne peut excéder 1,80 mètres, celle des dispositifs l'accompagnant à 1,50 mètres.
  - Soit d'un grillage métallique, d'une clôture bois ou d'un quelconque système à claire-voie permettant l'écoulement des eaux, d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.
  - Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'une partie en claire-voie ou en ferronnerie. La hauteur totale maximum de cette clôture ne peut excéder 1,50 mètres. Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, toiles …).
  - Les clôtures anciennes en ferronnerie seront préservées.

  Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité...).

- **En limites séparatives et le long des bandes d'accès**, la hauteur des clôtures sera limitée à 2 mètres. Elles sont constituées d'une haie mêlant différentes essences doublée d'un grillage métallique, ou bien de claire-voie ou palissade occultante en matériaux naturels. Sont exclus

tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, toiles…).

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2,00 mètres, et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- En bordure d'un cheminement doux de type sentier, pour préserver l'intimité des parcelles tout en assurant une harmonie avec l'environnement naturel.
- En fond de parcelle ou en limite latérale, lorsque celle-ci est située le long d'un espace vert ou d'un parc, afin de garantir l'intimité des parcelles tout en assurant une transition paysagère cohérente.
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, etc.), sous réserve que le traitement des clôtures résulte d'un parti urbain et architectural particulier.
- Le long des voies départementales, pour des raisons de protection phonique ou visuelle, sous réserve d'un traitement végétalisé ou en matériaux naturels favorisant l'intégration dans le paysage.

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

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante[1]. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre. Les arbres anciens de haute tige ne pourront être coupés que pour des motifs impératifs. Si certains venaient à être supprimés, leur remplacement sur le terrain d'assiette du projet doit être privilégié sous forme de baliveaux d'une hauteur minimale de 2 mètres.

2. Une partie de la superficie du terrain d'assiette du projet sera obligatoirement constitué en **surface de pleine terre** qui fera l'objet d'un traitement paysager :

Les coefficients de pleine terre ci-dessous ne s'appliquent qu'aux constructions autres que celles destinées au commerce, y compris voirie et stationnement. Pour les constructions destinées au commerce et les équipements publics et d'intérêt collectif, aucune surface de pleine terre n'est exigée. En cas d'opération mixte, le coefficient de pleine terre à respecter est celui le plus contraignant existant dans la zone, quelle que soit la proportion surface de plancher de commerces / surface de plancher de logements.

- **En secteur 1AUa**, **non réglementé**.
- **En secteur 1AUb**, la surface de pleine terre couvrira au moins **50%** de la superficie du terrain d'assiette
- **En secteurs 1AUc et 1AUd**, la surface de pleine terre couvrira au moins **60%** de la superficie du terrain d'assiette pour toutes les constructions.

[1] Il est rappelé qu'en application de l'article R. 431-8 du Code de l'urbanisme, le projet architectural du permis de construire doit notamment faire apparaître dans sa notice la description de l'état initial du terrain et de ses abords Indiquant la végétation et les éléments paysagers existants (Cf. article 13 des Dispositions générales du présent règlement).

Il est recommandé que cette surface de pleine terre soit d'un seul tenant.

En cas de division d'un terrain bâti pour créer un ou plusieurs lots destinés à être construit, chaque lot issu de la division devra appliquer le coefficient de pleine terre défini ci-dessus selon la destination de l'opération qu'elle accueille.

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

4. Pour rappel (voir article II.1.2, paragraphe 2.2.), les marges de recul par rapport aux limites séparatives de fond seront traitées en espaces verts. Les places de stationnement sont interdites dans ces marges de recul.

5. Les espaces verts pourront être plantés d'arbres de hautes tiges et d'arbustes. Leur taille et leur essence seront adaptées à l'échelle de la parcelle dans des conditions leur permettant de se développer convenablement. Ces arbres et arbustes, ainsi que ceux utilisés pour les clôtures, **seront choisis parmi la palette végétale ci-dessous** en proscrivant notamment les espèces fortement allergènes et les espèces floristiques exotiques envahissantes[1], soit à titre indicatif :

Aubépine à deux styles *(Crataegus laevigata)*	Houblon *(Humulus lupulus)*
Aubépine à un style *(Crataegus monogyna)*	Houx commun *(Ilex aquifolium)*
Callune fausse-Bruyère *(Calluna vulgaris)*	Laurier noble ou sauce *(Laurus nobilis)*
Camérisier à balais *(Lonicera xylosteum)*	Merisier *(Prunus avium)*
Cassissier *(Ribes nigrum)*	Mûrier des haies *(Rubus fruticosus sp)*
Charme *(Carpinus betulus)*	Nerprun purgatif *(Rhamnus cathartica)*
Clématite brûlante *(Clematis flammula)*	Noisetier *(Corylus avellana)*
Cornouiller mâle *(Cornus mas)*	Prunellier *(Prunus spinosa)*
Cornouiller sanguin *(Cornus sanguineum)*	Rosier agreste *(Rosa agrestis)*
Daphné Lauréole *(Daphne laureola)*	Rosier des champs *(Rosa arvensis)*
Églantier rouillé *(Rosa rubiginosa)*	Rosier des chiens *(Rosa canina)*
Érable champêtre *(Acer campestre)*	Saule des vanniers *(Salix viminalis)*
Framboisier sauvage *(Rubus idaeus)*	Saule pourpre *(Salix purpurea)*
Fusain d'Europe *(Euvonymus europaeus)*	Sureau noir *(Sambuscus nigra)*
Genévrier commun *(Juniperus communis)*	Tremble *(Populus tremula)*
Griottier *(Prunus cerasus)*	Troène vulgaire *(Ligustrum vulgare)*
Groseiller à maquereaux sauvage *(Ribes uva-crispa)*	Vigne blanche *(Clematis vitalba)*
Groseiller rouge sauvage *(Ribes rubrum)*	Viorne obier sauvage *(Viburnum opulus)*
Hêtre *(Fagus sylvatica)*	

6. Les arbres de hautes et de moyennes tiges ne doivent pas être implantés par rapport aux limites séparatives à une distance inférieure à leurs hauteurs attendues au stade adulte.

7. **Les arbres remarquables et alignements d'arbres** répertoriés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet ou bien être remplacés en choisissant dans la palette des essences d'arbres ci-dessus. Ils sont soumis à demande de coupe et abattage d'arbres en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

[1] https://www.pnr-medoc.fr/media/6032/Plaquette-EEE_Medoc_2015-compresse.pdf
https://obv-na.fr/ofsa/ressources/5_ref_eee/CBNSA_2022-Liste_hierarchisee_PEE_NA_v1.0.pdf

Un périmètre non imperméabilisé et au niveau du terrain naturel (remblaiement ou décaissement limités à 15 cm maximum) sera préservé autour des arbres remarquables identifiés et les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à leur houppier.

Les alignements d'arbres le long des voies et sur emprises publiques peuvent être modifiés dès lors qu'un projet d'intérêt général engendre une telle modification. La recomposition devra permettre la compensation des plantations initiales.

8. **Les espaces verts protégés (E.V.P.)**, identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur et, dans la mesure du possible, conservés en espaces de pleine terre. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont toutefois considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- Les travaux et changements de destination des constructions existantes.
- Les constructions annexes d'une emprise au sol cumulée de 10 m² maximum.
- Les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, serres, constructions légères, etc.
- Les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente et les travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces.
- Les clôtures ajourées.

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

- Doivent, soit, être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements. Les séquences plantées en pleine terre permettront d'en limiter l'impact visuel. Elles seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ou bien, être couvertes d'« ombrières », structures conçues pour fournir de l'ombre et supports de panneaux photovoltaïques, en application de l'article R.111-25-1 (alinéa II) du Code de l'urbanisme.

10 Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doivent être réalisés avec des **matériaux poreux**. Seules les voiries, pourront être imperméables en fonction de leur charge de roulage (au-delà de **5 logements** desservis). Dans ce cas l'aménagement de la voie prévoira un dispositif de captation et de rétention d'eau pluviale sur le terrain. Ce dispositif pourrait servir à l'arrosage des parties communes.

11. Les dépôts éventuels et poubelles doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

12. Le plan de masse du permis de construire ou d'aménager précisera les dispositions prises pour le traitement paysager (localisation des arbres existants, arbres plantés, haies, etc.).

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

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

2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

Article II.4.2 – Modalités de calcul

1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur.

2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au *prorata* des superficies qu'elles occupent respectivement.

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

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

Article II.4.3 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement

1. Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement automobile

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

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

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

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

- Largeur standard : 1,25 mètres.

- Longueur minimale : 2,30 mètres.

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

	Normes applicables
Habitations	• En **secteur 1AUa**, **2** places par logement[1], y compris pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. • En **secteur 1AUb** : - Pour un logement de **moins de 100 m²** de surface de plancher : **2 places** y compris pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. - Pour un logement de **100 m² et plus** de surface de plancher : **3 places** ramenées à **2 places** par logement pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. • En **secteurs 1AUc et 1AUd** : - Pour un logement de **moins de 100 m²** de surface de plancher : **2 places**. - Pour un logement de **100 m² et plus** de surface de plancher : **3 places**.
• **Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureaux** • ~~**Artisanat**~~	• Pour les bureaux et activités de service ayant une surface de plancher inférieure à 150 m², **une seule place** de stationnement est exigée. • Pour les bureaux et activités de service ayant une surface de plancher supérieure ou égale à 150 m² : 3 places de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.
Hébergement hôtelier et touristique	Une place pour **20 m²** de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre
Équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • De leur nature. • Du taux et du rythme de leur fréquentation, en prenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir. • De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité. • De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

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

Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

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

2. Dans les deux cas, il doit :

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

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

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

5. Il est exigé au moins :

	Normes applicables
Habitations	Pour les constructions existantes et pour les constructions nouvelles de moins de 3 logements : **aucune obligation n'est imposée**. Pour les constructions nouvelles de 3 logements et plus : au moins **1,5 m² par logement**.
Équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

Article II.4.5 – Dispositions complémentaires

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

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

- Soit en créant lui-même ces places en dehors du terrain d'assiette de la construction sur des emprises qu'il maîtrise, à condition qu'elles soient situées à moins de 50 mètres de l'unité foncière.

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions. Ces parcs, publics ou privés, ne pourront pas se situer à plus de 500 mètres de l'opération.

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

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17 et R.113-6 à R.113-10)).

5.3. Stationnement des personnes handicapées

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10).

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Article III.1.1 – Accès

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

La largeur minimale d'un accès est :

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

2. Tout nouvel accès, sous forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage, est **interdit**

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

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

5. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 4 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout nouvel accès sera interdit dans un rayon minimum de 10 mètres de part et d'autre d'une intersection.

6. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

Article III-1-2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer ouverte à la circulation générale dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc. Elles seront conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

2. Pour être autorisées, les voies créées sur chaque site (y compris piste cyclable ou chemin piéton) devront respecter les dispositions suivantes des **orientations d'aménagement et de programmation.** Sauf indication particulière, les voies nouvelles respecteront les gabarits minimums suivants :

- Pour les voies desservant au moins 4 logements, l'emprise minimale de la chaussée sera de **6 mètres** et à double sens.
- Pour les voies desservant au plus 3 logements, l'emprise minimale de la chaussée pourra être réduite à **4,50 mètres**.

3. Selon la nature de la desserte, ces voies pourront être dotées de trottoirs (d'une largeur de 1,50 mètres minimum).

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

roulage, tel que défini à l'alinéa 9 de l'article II.3.1 ci-avant) et dans tous les cas être conçues de manière à permettre l'écoulement des eaux pluviales de la plate-forme vers des dispositifs chargés de collecter ou d'infiltrer ces eaux.

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

6. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont le fruit du parti d'aménagement défini par l'**orientation d'aménagement et de programmation** de chaque site. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

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

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

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

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

2.2. Eaux usées autres que domestiques

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

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

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

2.3. Eaux pluviales

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

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

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

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

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

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

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

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

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

Article III.2.4 – Collecte des déchets

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

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

> Dispositions applicables à la zone 1AUy

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE 1AUy

La zone 1AUY est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Une urbanisation immédiate y est possible dans le respect des Orientations d'Aménagement et de programmation ainsi que du règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Cette zone localisée au lieu-dit « Au Gendre », d'une superficie de l'ordre de 1,8 ha, est une zone spécialisée dont la vocation est l'accueil spécifique des activités économiques : tertiaires, commerciales, hôtelières ou de service.

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

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

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

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités autorisées

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

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

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

1. Les constructions destinées au **logement** à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone et à condition que le logement soit intégré dans le même volume et ne présente pas une surface supérieure dans la limite de 90 m^2.

2. Les **Installations classées pour la protection de l'environnement** (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

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

- - Qu'ils sont liés ou nécessaires aux constructions et installations autorisées.
- - Qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances.
- Qu'ils soient liés ou nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

4. Le **stationnement de caravanes et les constructions légères**, transportables et sans fondation ne sont autorisés que s'ils sont liés à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, ou à des bâtiments publics.

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

6. Prise en compte des risques et nuisances

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

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène :

- Dans les zones potentiellement sujettes aux inondations de cave à probabilité forte[1], la création de cave et sous-sols enterré ou semi-enterré pourra être refusée et des études complémentaires précisant le risque et les mesures de prévention seront exigées. Le plancher

[1] Pour plus de précision : voir le site Internet Géorisques (http://www.georisques.gouv.fr).

utile des bâtiments devra être rehaussé de 0,20 mètres par rapport au terrain naturel avant décaissement.

- Dans les zones potentiellement sujettes aux débordement de nappe à probabilité forte[1], le plancher utile des bâtiments devra être rehaussé de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel avant décaissement. Cette hauteur sera portée à 0,80 mètres en cas de vide sanitaire.

6.2. Risque retrait et gonflement des argiles

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque retrait et gonflement des argiles lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène[1], il convient notamment, **dans les secteurs exposés à un risque fort ou moyen** :

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

6.3. Risque « feux de forêt »

En application de l'article L.134-6 du Code forestier, l'obligation de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres et sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé. Dans le respect du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, cette bande de terrain d'une largeur de 50 mètres, isolant les constructions du massif forestier et respectera les caractéristiques suivantes :

- Non bâtie et maintenue en état débroussaillé.
- Supportant les éléments nécessaires à la défendabilité du site : piste périmétrale, hydrants, etc.
- Aménagée de façon à supprimer le risque de propagation d'un incendie vers la nouvelle urbanisation et à limiter les éclosions de feu.

6.4. Bruit des infrastructures de transports terrestres

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

Article I.3 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

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

1. Exploitations agricoles et forestières.

[1] Pour plus de précision : voir le site Internet Géorisques (http://www.georisques.gouv.fr).

2. Logement, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.1 ci-dessus.

3. Hébergement.

4. Cinéma.

5. Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

6. Salles d'art et de spectacles.

7. Équipements sportifs.

8. Lieux de culte.

9. Autres équipements recevant du public.

10. Centre de congrès et d'exposition.

11. L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

12. Les constructions légères, transportables et sans fondation, y compris les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs au titre de l'article R.111-51 du code de l'urbanisme, sauf dispositions mentionnées à l'alinéa I.2.3 ci-dessus.

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

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

Article I.4 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie A. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

1.1. Dispositions générales

1. L'implantation des constructions doit respecter à la fois les indications portées sur le schéma d'aménagement (périmètres ou polygones d'implantation, principes de voirie projetée, marges de recul, etc.) et les dispositions écrites qui les accompagnent, **telles qu'elles figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation du site concerné**.

2. Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de recul), doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe ou l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, en respectant les règles ci-dessous.

3. Le recul est calculé au droit des façades.

4. Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sont libres d'implantation, y compris en cas de projet portant sur plusieurs voies.

5. Recul par rapport aux Routes Départementales

Le recul minimum des constructions **par rapport à l'axe des routes départementales** est de :

- **Pour la RD 6** : **35 mètres** pour les constructions destinées à habitation et de **25 mètres** pour les autres constructions.

6. Recul par rapport aux Voies Communales et autres voies ouvertes à circulation générale

Le recul minimum des constructions **par rapport à l'alignement actuel ou projeté** des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue est de **5 mètres** ou sur la marge de recul dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.

Toutefois lorsque le bâtiment est bordé par plusieurs voies, ce recul s'applique seulement par rapport à la façade d'accès principal.

1.2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes techniques, notamment à l'angle de deux voies.

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Dispositions générales

1. L'implantation des constructions doit respecter à la fois les indications portées sur le schéma d'aménagement (périmètres ou polygones d'implantation, principes de voirie projetée, marges de recul, etc.) et les dispositions écrites qui les accompagnent, **telles qu'elles figurent dans les orientations d'aménagement et de programmation du site concerné**.

2. En l'absence de précision sur les pièces visées ci-dessus, l'**implantation des constructions respecte un recul par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle** :

- Par rapport au point le plus proche des limites séparatives touchant la voie, le recul de la construction devra respecter une horizontale égale à la hauteur de la construction (D> H), avec un minimum de **5 mètres**.
- Le recul est calculé au droit des façades.

3, Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sont libres d'implantation.

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

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

2.2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent respecter une distance horizontale de façade à façade égale à 1,5 fois la hauteur de la construction (D> H*1,5), sans prendre en compte les éléments de saillies tels que balcons ou loggias, avec un minimum de **8 mètres**.

2 Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sont libres d'implantation.

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

Article II.1.4 – Emprise au sol

4.1. Définition

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

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

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

4.2. Calcul de l'emprise au sol

1. La surface de l'emprise totale des constructions susceptibles d'être édifiées est limitée à **60%** de la surface de l'unité foncière.

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

4.3. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

5.1. Conditions de mesure

1. La hauteur des constructions principales est calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère des toitures terrasses à partir du niveau altimétrique du sol existant à la date du dépôt de la demande d'autorisation de construire, à l'emplacement de l'emprise au sol du projet.
2. Pour les constructions d'annexes, elle est calculée au faîtage.
3. En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise au sol du projet.

5.2. Normes de hauteur

La hauteur maximale des constructions est limitée à **12 mètres** mesuré à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses.

5.3. Dispositions particulières

1. Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant

2. Une hauteur supplémentaire peut également être accordée pour répondre à des sujétions techniques particulières liées à l'activité de production industrielle ou artisanale, dûment justifiées.

3. La hauteur n'est pas réglementée pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.

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

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1.1. Dispositions générales

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

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

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

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

1.2. Dispositions pour les façades et pignons

Les façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. D'une manière générale :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les façades doivent tenir compte des constructions voisines.

2. Traitement des façades :

1. Tous les matériaux peuvent être utilisés en parement extérieur, y compris façade végétalisée, selon le caractère architectural du bâtiment, à l'exclusion de l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

2. Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

3. Pour les grands volumes, il est demandé une recherche de rythmes au niveau des formes, des structures apparentes, des traitements des façades et des ouvertures. Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments à construire.

4. Les revêtements des façades seront de teinte claire (blanc, blanc cassé, sable clair, ton pierre, gris clair, etc.)

La couleur dominante de la construction pourra être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

1.3. Dispositions pour les toitures

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

2. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux. Les toitures plates ou courbes pourront être admises.

3. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, en accord avec les choix architecturaux et techniques du bâtiment. Les teintes vives ne sont pas autorisées.

4. Les équipements techniques liés au fonctionnement de la construction (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.) devront être incorporés dans la couverture sans saillie excessive.

5. Des couvertures permettant le captage de l'énergie solaire ou tout autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant le développement durable sont à privilégier.

1.4. Dispositions pour les clôtures

Si elles doivent être réalisées, les clôtures ne devront pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux et doivent respecter les prescriptions suivantes :

- **Sur voie et emprise publique**, elles sont constituées :
  - Soit d'une haie mêlant différentes essences locales, doublée ou non d'un grillage métallique, d'une clôture bois ou d'un quelconque système à claire-voie La hauteur maximale de la clôture végétale ne peut excéder 1,80 mètres, celle des dispositifs l'accompagnant à 1,50 mètres.
  - Soit d'un grillage métallique, d'une clôture bois ou d'un quelconque système à claire-voie permettant l'écoulement des eaux, d'une hauteur maximale de 1,50 mètres.

  Le projet d'édification d'une clôture pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques attenantes (visibilité...).
- **En limites séparatives**, la hauteur des clôtures sera limitée à 3 mètres. Elles sont constituées d'une haie mêlant différentes essences doublée d'un grillage métallique, ou bien de claire-voie ou palissade occultante en matériaux naturels. **Lorsqu'elles sont édifiées sur une ou des limites séparatives du terrain constituent une limite de zone avec les zones urbaine UC ou naturelle N, la plantation d'une haie est obligatoire.**

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

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. La localisation et l'aménagement des espaces libres de toute construction doivent prendre en compte les plantations existantes sur l'unité foncière ou à proximité et veiller à leur préservation.

2. Ces espaces verts plantés sont aménagés de telle sorte à les rendent inaccessibles aux véhicules. Ils pourront être plantés d'arbres de hautes tiges et d'arbustes. Leur taille et leur essence seront adaptées à l'échelle de la parcelle dans des conditions leur permettant de se développer convenablement. Ces arbres et arbustes, ainsi que ceux utilisés pour les clôtures, **seront choisis parmi la palette végétale ci-dessous** en proscrivant notamment les espèces fortement allergènes et les espèces floristiques exotiques envahissantes[1], soit à titre indicatif :

Aubépine à deux styles *(Crataegus laevigata)*	Houblon *(Humulus lupulus)*
Aubépine à un style *(Crataegus monogyna)*	Houx commun *(Ilex aquifolium)*
Callune fausse-Bruyère *(Calluna vulgaris)*	Laurier noble ou sauce *(Laurus nobilis)*
Camérisier à balais *(Lonicera xylosteum)*	Merisier *(Prunus avium)*
Cassissier *(Ribes nigrum)*	Mûrier des haies *(Rubus fruticosus sp)*
Charme *(Carpinus betulus)*	Nerprun purgatif *(Rhamnus cathartica)*
Clématite brûlante *(Clematis flammula)*	Noisetier *(Corylus avellana)*
Cornouiller mâle *(Cornus mas)*	Prunellier *(Prunus spinosa)*
Cornouiller sanguin *(Cornus sanguineum)*	Rosier agreste *(Rosa agrestis)*
Daphné Lauréole *(Daphne laureola)*	Rosier des champs *(Rosa arvensis)*
Églantier rouillé *(Rosa rubiginosa)*	Rosier des chiens *(Rosa canina)*
Érable champêtre *(Acer campestre)*	Saule des vanniers *(Salix viminalis)*
Framboisier sauvage *(Rubus idaeus)*	Saule pourpre *(Salix purpurea)*
Fusain d'Europe *(Euvonymus europaeus)*	Sureau noir *(Sambuscus nigra)*
Genévrier commun *(Juniperus communis)*	Tremble *(Populus tremula)*
Griottier *(Prunus cerasus)*	Troène vulgaire *(Ligustrum vulgare)*
Groseiller à maquereaux sauvage *(Ribes uva-crispa)*	Vigne blanche *(Clematis vitalba)*
Groseiller rouge sauvage *(Ribes rubrum)*	Viorne obier sauvage *(Viburnum opulus)*
Hêtre *(Fagus sylvatica)*	

3. Ils seront implantés de préférence en bordure des voies et emprises publiques (hors voirie et chemin d'accès).

4. Les arbres de hautes et de moyennes tiges ne doivent pas être implantés par rapport aux limites séparatives à une distance inférieure à leurs hauteurs attendues au stade adulte.

5. Le stockage de matériaux ou de déchets sont interdits entre l'emprise publique et les façades principales. Seules y sont autorisées les aires de regroupement des conteneurs à ordures ménagères dans l'attente de leur collecte. Les dépôts éventuels et poubelles doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

[1] https://www.pnr-medoc.fr/media/6032/Plaquette-EEE_Medoc_2015-compresse.pdf
https://obv-na.fr/ofsa/ressources/5_ref_eee/CBNSA_2022-Liste_hierarchisee_PEE_NA_v1.0.pdf

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

- Doivent, soit, être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements. Les séquences plantées en pleine terre permettront d'en limiter l'impact visuel. Elles seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ou bien, être couvertes d'« ombrières », structures conçues pour fournir de l'ombre et supports de panneaux photovoltaïques, en application de l'article R.111-25-1 (alinéa II) du Code de l'urbanisme.

7. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doivent être réalisés avec des **matériaux poreux**. Seules les voiries, pourront être imperméables en fonction de leur charge de roulage. Dans ce cas l'aménagement de la voie prévoira un dispositif de captation et de rétention d'eau pluviale sur le terrain. Ce dispositif pourrait servir à l'arrosage des parties communes.

8. Le plan de masse du permis de construire ou d'aménager précisera les dispositions prises pour le traitement paysager (localisation des arbres existants, arbres plantés, haies, etc.).

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

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

2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

Article II.4.2 – Modalités de calcul

1. Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre supérieur.

2. Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au *prorata* des superficies qu'elles occupent respectivement.

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

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

Article II.4.3 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement

1. Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement automobile

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

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

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

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

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

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

	Normes applicables
Habitations	**Au moins 1 place par logement**.
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et bureaux	• Pour les bureaux et activités de service ayant une surface de plancher inférieure à 150 m², **une seule place** de stationnement est exigée. • Pour les bureaux et activités de service ayant une surface de plancher supérieure ou égale à 150 m² : 3 places de stationnement par tranche entamée de 100 m² surface de plancher.
Commerces	• Pour les commerces ayant une surface de plancher inférieure à 300 m² : **1 place de stationnement par 30 m² de surface de vente**. • Pour les commerces ayant une surface de plancher supérieure à 300 m² : **1 place de stationnement par 20 m² de surface de vente**.
Hébergement hôtelier et touristique	Une place pour **20 m²** de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre

	Normes applicables
Artisanat et industrie	Une place par **150 m²** de surface de plancher. Cette surface ne comprend pas les espaces à réserver pour le stationnement des camions et autres véhicules utilitaires.
Équipements d'intérêt collectif et services publics et activités de service	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : • De leur nature. • Du taux et du rythme de leur fréquentation, en prenant en compte les besoins du personnel y travaillant ou pouvant y intervenir. • De leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existant à proximité. • De leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable (usage non simultané).

Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

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

2. Dans les deux cas, il doit :

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

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

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

5. Il est exigé au moins :

	Normes applicables
Constructions destinées aux bureaux, à l'artisanat et à l'industrie	Au moins **15% de l'effectif total des salariés** accueillis simultanément dans le bâtiment.
Pour les autres constructions visées au tableau de l'alinéa II.3.2. ci-dessus	Le nombre de places couvertes à réaliser est déterminé en tenant compte : • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, • de leur situation géographique au regard des transports en commun et des parkings publics ou privés existants à proximité.

Article II.4.5 – Dispositions complémentaires

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

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

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

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

Les conditions d'installation, de gestion et d'entretien de places de stationnement dotées d'équipements de recharge électrique pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables à l'intérieur d'un immeuble sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles L.113-11 à L.113-17 et R.113-6 à R.113-10)).

5.3. Stationnement des personnes handicapées

Les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer le stationnement automobile des personnes handicapées sont définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (articles R162-1, R162-2 et R162-10).

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Article III.1.1 – Accès

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

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

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

4. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 4 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout nouvel accès sera interdit dans un rayon minimum de 10 mètres de part et d'autre d'une intersection.

5. Aucune règle ne s'impose aux les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article III-1-2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer ouverte à la circulation générale dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc. Elles seront conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

2. Selon la nature de la desserte, les voies pourront être dotées de trottoirs (d'une largeur de 1,50 mètres minimum).

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

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

- Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

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

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

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

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

2.2. Eaux usées autres que domestiques

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

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

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

2.3. Eaux pluviales

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

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

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

4. Sous réserve de l'application des dispositions du Code général des collectivités territoriales et dès lors que les prescriptions permettant de protéger la santé des utilisateurs sont bien respectées, il est

préconisé d'installer un système de réutilisation des eaux de pluie pour un usage domestique en usages intérieur et extérieur, hors consommation alimentaire.

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

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

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

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

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

Article III.2.4 – Collecte des déchets

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

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

> Dispositions applicables à la zone 2AUy

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE 2AUy

La zone 2AUY est une zone à caractère naturel de la commune, destinée à être ouverte à l'urbanisation. Conformément au Code de l'Urbanisme, les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas une capacité suffisante, **son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme, elle-même conditionnée par la modification du SCoT**.

Son urbanisation sera définie précisément à cette occasion et le règlement indiquera les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone en cohérence avec l'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui sera également établie en même temps.

D'ores et déjà, on précisera qu'il s'agit d'une zone spécialisée dont la vocation est l'accueil spécifique des activités économiques : industrielles, artisanales, tertiaires, commerciales, hôtelières ou de service.

Cette zone est localisée au lieu-dit « Gemellian », en extension de la zone d'activité existante et dispose d'une superficie de l'ordre de 6,25 ha.

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

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

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

1. Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** à condition qu'elles soient uniquement liées à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie et aux télécommunications et sous réserve de leur bonne intégration dans le site et de ne pas compromettre ou rendre plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

2. Prise en compte des risques et nuisances

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

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène :

- Dans les zones potentiellement sujettes aux inondations de cave à probabilité forte[1], la création de cave et sous-sols enterré ou semi-enterré pourra être refusée et des études complémentaires précisant le risque et les mesures de prévention seront exigées. Le plancher utile des bâtiments devra être rehaussé de 0,20 mètres par rapport au terrain naturel avant décaissement.
- Dans les zones potentiellement sujettes aux débordement de nappe à probabilité forte[1], le plancher utile des bâtiments devra être rehaussé de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel avant décaissement. Cette hauteur sera portée à 0,80 mètres en cas de vide sanitaire.

2.2. Risque retrait et gonflement des argiles

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

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

2.3. Risque « feux de forêt »

En application de l'article L.134-6 du Code forestier, l'obligation de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres et sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé. Dans le respect du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, cette bande de terrain d'une largeur de 50 mètres, isolant les constructions du massif forestier et respectera les caractéristiques suivantes :

[1] Pour plus de précision : voir le site Internet Géorisques (http://www.georisques.gouv.fr).

[2] Pour plus de précision : voir le site Internet Géorisques (http://www.georisques.gouv.fr).

- Non bâtie et maintenue en état débroussaillé.
- Supportant les éléments nécessaires à la défendabilité du site : piste périmétrale, hydrants, etc.
- Aménagée de façon à supprimer le risque de propagation d'un incendie vers la nouvelle urbanisation et à limiter les éclosions de feu.

2.4. Bruit des infrastructures de transports terrestres

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

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations dans l'article I.1 précédent, sont interdits.

Article I.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie A. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

Toute construction ou installation nouvelle au nu du mur de façade (balcon non compris), autorisée dans la zone, peut s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées ou des emprises publiques ou en recul de 1 mètre minimum par rapport à l'alignement dès lors qu'elle ne compromet pas ou ne rend pas plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction ou installation nouvelle au nu du mur de façade (balcon non compris), autorisée dans la zone, peut s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives ou en retrait de 1 mètre minimum par rapport auxdites limites séparatives dès lors qu'elle ne compromet pas ou ne rend pas plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

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

Article II.1.4 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

Non réglementé.

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

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

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

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

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

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

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

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

Non réglementé.

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

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

Article II.4.2 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

3.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement

Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement automobile

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

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

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

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Non réglementé.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Article III.1.1 – Accès

Non réglementé.

Article III-1-2 – Voirie

Non réglementé.

Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

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

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

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

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

2.2. Eaux usées autres que domestiques

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

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

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

2.3. Eaux pluviales

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

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

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

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

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

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

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

Article III.2.4 – Collecte des déchets

Non réglementé.

> Dispositions applicables à la zone A

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE A

La zone A est une zone de richesses naturelles, à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol.

Elle recouvre un ensemble de clairières au sein du massif boisé communal, plus ou moins encore vouées à l'agriculture et où la Commune souhaite voir celle-ci perdurer. On les retrouve plus particulièrement au Nord de Sainte-Hélène aux lieux-dits « Le Grand Ludée » et « Le Petit Ludée », mais aussi à l'Ouest, au Sud du hameau « La Providence ».

La protection de ces activités et de la pérennité des exploitations agricoles impose que l'on y interdise toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles qui leur sont directement liées.

Cependant, conformément aux textes, peuvent y être également admis les équipements collectifs dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ainsi que l'extension de constructions d'habitation existantes.

Outre la zone A proprement dite, **un secteur a été défini** :

- Un **secteur Aa,** correspondant à un « Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées » (STECAL) en application de l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme permettant la gestion d'activités commerciales de produits agricoles et d'un espace de coworking à la ferme.

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

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

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

2.1. Dans l'ensemble de la zone A et le secteur Aa

1. Les constructions et installations nécessaires à l'**activité agricole**.

2. Les **Installations classées pour la protection de l'environnement** (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions admises dans la zone et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers dans le respect des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

3. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la **commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

4. Les **logements** à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement des constructions destinées à l'exploitation agricole et sous réserve d'être implanté à une distance inférieure à 50 mètres des bâtiments constituant le site de production.

5. La réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des **constructions destinées à l'habitation qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole** existant à la date d'approbation du présent PLU, à condition que la surface de plancher tout compris créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU.

6. Les **constructions annexes à l'habitation** (garages, abris de jardins, etc.), séparées de la construction principale sont autorisés sous réserve que la superficie totale ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol, et à condition d'être implanté à une distance inférieure à 50 mètres de la construction principale. Toutefois, un dépassement pourra être autorisé dans la limite de 6 m² d'emprise au sol pour le local technique piscine uniquement.

7. Les **piscines** enterrées et hors sol non couvertes sous réserve que la superficie du bassin ne dépasse pas 60 m².

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

- - Qu'ils sont liés ou nécessaires aux constructions et installations autorisées.
- - Qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances.
- Qu'ils soient liés ou nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

9. Le **stationnement de caravanes et les constructions légères**, transportables et sans fondation ne sont autorisés que s'ils sont liés à une manifestation temporaire (ex. : foires et marchés réglementés, etc.), à des chantiers temporaires, ou à des bâtiments publics.

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

11. **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme.

12. Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** à condition qu'elles soient uniquement liées à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie et aux

télécommunications et sous réserve de leur bonne intégration dans le site et de ne pas compromettre ou rendre plus onéreux l'aménagement futur de la zone.

13. Prise en compte des risques et nuisances

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

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène :

- Dans les zones potentiellement sujettes aux inondations de cave à probabilité forte[1], la création de cave et sous-sols enterré ou semi-enterré pourra être refusée et des études complémentaires précisant le risque et les mesures de prévention seront exigées. Le plancher utile des bâtiments devra être rehaussé de 0,20 mètres par rapport au terrain naturel avant décaissement.
- Dans les zones potentiellement sujettes aux débordement de nappe à probabilité forte[1], le plancher utile des bâtiments devra être rehaussé de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel avant décaissement. Cette hauteur sera portée à 0,80 mètres en cas de vide sanitaire.

13.2. Risque retrait et gonflement des argiles

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

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

13.3. Risque « feux de forêt »

En application de l'article L.134-6 du Code forestier, l'obligation de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres et sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé. Dans le respect du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, cette bande de terrain d'une largeur de 50 mètres, isolant les constructions du massif forestier et respectera les caractéristiques suivantes :

- Non bâtie et maintenue en état débroussaillé.
- Supportant les éléments nécessaires à la défendabilité du site : piste périmétrale, hydrants, etc.
- Aménagée de façon à supprimer le risque de propagation d'un incendie vers la nouvelle urbanisation et à limiter les éclosions de feu.

[1] Pour plus de précision : voir le site Internet Géorisques (http://www.georisques.gouv.fr).

[2] Pour plus de précision : voir le site Internet Géorisques (http://www.georisques.gouv.fr).

13.4. Bruit des infrastructures de transports terrestres

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

2.2. En outre, uniquement dans le secteur Aa

Sont uniquement autorisés les destinations et sous-destinations suivantes des constructions nouvelles dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantées et condition qu'ils ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages. À ce titre, les aménagements réalisés devront respecter un principe d'intégration environnementale.

- Hébergement.
- Artisanat.
- Commerce de détail.
- Restauration.
- Hébergement hôtelier et touristique.
- Bureau.

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations dans l'article I.1 précédent, sont interdits.

Article I.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie A. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de recul), doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe ou l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, en respectant les règles ci-dessous.

2. Le recul est calculé au droit des façades.

3. Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sont libres d'implantation, y compris en cas de projet portant sur plusieurs voies.

4. Le recul minimum des constructions **par rapport à l'alignement actuel ou projeté** des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue est de **10 mètres** ou sur la marge de recul dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.

Toutefois lorsque le bâtiment est bordé par plusieurs voies, ce recul s'applique seulement par rapport à la façade d'accès principal.

1.2. Dispositions particulières

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

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Pour respecter une harmonie d'ensemble, lorsque l'ordonnancement des constructions voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade. Dans ce cas, des modulations du recul pourront être acceptées. Dans ce cas, la bande de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Lorsque des raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction, imposent une forme architecturale incompatible avec les modalités d'implantation fixées par la règle, alors la construction est autorisée au regard des contraintes

techniques, notamment à l'angle de deux voies.

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Dispositions générales

1. **L'implantation des constructions respecte un recul par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle** :

- Par rapport au point le plus proche des limites séparatives touchant la voie, le recul de la construction devra respecter une horizontale égale à la hauteur de la construction (D> H), avec un minimum de **5 mètres**.
- Le recul est calculé au droit des façades.

2. Les piscines enterrées et hors sol seront implantées à **4 mètres** de toutes les limites séparatives.

3. Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sont libres d'implantation.

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

2.2. Dispositions particulières

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

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.1. Dispositions générales :

1. Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent respecter une distance horizontale de façade à façade égale à 1,5 fois la hauteur de la construction (D> H*1,5), sans prendre en compte les éléments de saillies tels que balcons ou loggias, avec un minimum de **8 mètres**.

2 Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sont libres d'implantation.

2.2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer.

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

Article II.1.4 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

5.1. Conditions de mesure

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

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

3. En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise au sol du projet.

5.2. Normes de hauteur

1. La hauteur des **constructions destinées à l'habitation** ne peut excéder 2 niveaux superposés maximum (rez-de-chaussée + 1 étage), soit une hauteur de **6 mètres** à l'égout du toit.

2. La hauteur des **bâtiments d'exploitation agricole** ne peut excéder **10 mètres** à l'égout du toit.

5.3. Dispositions particulières

1. Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant

2. La norme de hauteur définie ci-dessus ne s'applique pas dans le cas d'extension mesurée de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure à cette dernière, sous réserve que la hauteur n'excède pas la hauteur initiale.

3. Une hauteur supplémentaire peut également être accordée pour répondre à des sujétions techniques particulières liées à l'activité de production industrielle ou artisanale, dûment justifiées.

4. La hauteur n'est pas réglementée pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.

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

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1.1. Dispositions générales

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

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

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

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

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

5. Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes réalisés soit dans les « ensembles bâtis ou paysagers » soit sur les « éléments bâtis » repérés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions fixées au paragraphe 1.4 ci-après.

1.2. Constructions autres que les bâtiments d'exploitation : dispositions pour les façades et pignons

Les façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. D'une manière générale :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, en façade sur rue qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

2. Traitement des façades :

1. Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques ou privées doivent être réalisées en matériaux nobles, traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique. Sont interdits en façade :

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc.
- Les imitations de matériaux.

2. Les enduits doivent être traités dans des teintes et des tons le plus proche possible de ceux des terres naturelles et des sables locaux. Le blanc pur est interdit pour le traitement des façades. Les teintes vives sont interdites. Les bardages seront de teinte mate (dans les tons gris) ou en bois naturel pour permettre une meilleure intégration dans le paysage.

3. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

4. Les menuiseries extérieures seront peintes de manière à s'harmoniser avec l'existant et l'environnement du projet, et par référence à la typologie et à la datation de la construction. Les couleurs vives ou trop marquées sont interdites. Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible sur les façades.

5. Les climatiseurs, pompes à chaleur, et blocs techniques ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade.

6. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

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

1.3. Constructions autres que les bâtiments d'exploitation : dispositions pour les toitures

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

2. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à 4 pans ou deux pans et croupes.

3. Les toitures peuvent être également être support d'un système de rétention des eaux pluviales, ou recouverte de panneaux photovoltaïques. Lorsqu'elles sont végétalisées, ces toitures terrasses comportent une épaisseur de terre végétale et/ou substrat de 0,20 mètre minimum.

4. En façade Sud des constructions, quand celle-ci ne donne pas sur rue, un débord de toit de 1 mètre minimum est recommandé.

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

6. Les combles cylindriques et les sheds sont interdits.

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

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

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

10. Pour les constructions existantes, la rénovation ou l'extension des toitures sera réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit. Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.

1.4. Dispositions pour les bâtiments d'exploitation agricole

1. En parement extérieur des murs, les matériaux doivent privilégier les couleurs en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

2. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale du bâtiment. Les toitures plates sont admises. Les teintes sont à choisir parmi les couleurs terre cuite naturelle ou verte et les tons clairs mats.

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

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

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

2. La liste du patrimoine bâti à protéger (pièce 4.**1.1** du présent PLU) contient des éléments descriptifs permettant de localiser ou d'identifier les bâtiments protégés soumis aux dispositions ci-dessus.

1.5. Dispositions pour les clôtures

1. Généralités

Si elles doivent être réalisées, les clôtures ne devront pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

2. Clôtures non agricoles

1. Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu agricole peuvent être entourés d'une clôture, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

2. Si elles doivent être réalisées, les clôtures respecteront les prescriptions suivantes :

- Haie mêlant différentes essences, doublée ou pas d'un grillage métallique, ou bien à claire-voie.
- La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder 1,50 mètres en façade sur voie et 2,00 mètres en limite séparative.
- Les murs traditionnels existants seront dans la mesure du possible conservés.

- Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, …).

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2,00 mètres, et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- En bordure d'un cheminement doux de type sentier, pour préserver l'intimité des parcelles tout en assurant une harmonie avec l'environnement naturel.
- En fond de parcelle ou en limite latérale, lorsque celle-ci est située le long d'un espace vert ou d'un parc, afin de garantir l'intimité des parcelles tout en assurant une transition paysagère cohérente.
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, etc.), sous réserve que le traitement des clôtures résulte d'un parti urbain et architectural particulier.
- Le long des voies départementales, pour des raisons de protection phonique ou visuelle, sous réserve d'un traitement végétalisé ou en matériaux naturels favorisant l'intégration dans le paysage.

3. Clôtures agricoles

1. Les clôtures implantées en zone agricole permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels.

2. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Aux clôtures des élevages équins ;
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;
- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

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

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante[1]. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre. Les arbres anciens de haute tige ne pourront être coupés que pour des motifs impératifs. Si certains venaient à être supprimés, leur remplacement sur le terrain d'assiette du projet doit être privilégié sous forme de baliveaux d'une hauteur minimale de 2 mètres.

2. Les espaces verts pourront être plantés d'arbres de hautes tiges et d'arbustes. Leur taille et leur essence seront adaptées à l'échelle de la parcelle dans des conditions leur permettant de se développer convenablement. Ces arbres et arbustes, ainsi que ceux utilisés pour les clôtures, **seront choisis parmi la palette végétale ci-dessous** en proscrivant notamment les espèces fortement allergènes et les espèces floristiques exotiques envahissantes[2], soit à titre indicatif :

Aubépine à deux styles *(Crataegus laevigata)*	Houblon *(Humulus lupulus)*
Aubépine à un style *(Crataegus monogyna)*	Houx commun *(Ilex aquifolium)*
Callune fausse-Bruyère *(Calluna vulgaris)*	Laurier noble ou sauce *(Laurus nobilis)*
Camérisier à balais *(Lonicera xylosteum)*	Merisier *(Prunus avium)*
Cassissier *(Ribes nigrum)*	Mûrier des haies *(Rubus fruticosus sp)*
Charme *(Carpinus betulus)*	Nerprun purgatif *(Rhamnus cathartica)*
Clématite brûlante *(Clematis flammula)*	Noisetier *(Corylus avellana)*
Cornouiller mâle *(Cornus mas)*	Prunellier *(Prunus spinosa)*
Cornouiller sanguin *(Cornus sanguineum)*	Rosier agreste *(Rosa agrestis)*
Daphné Lauréole *(Daphne laureola)*	Rosier des champs *(Rosa arvensis)*
Églantier rouillé *(Rosa rubiginosa)*	Rosier des chiens *(Rosa canina)*
Érable champêtre *(Acer campestre)*	Saule des vanniers *(Salix viminalis)*
Framboisier sauvage *(Rubus idaeus)*	Saule pourpre *(Salix purpurea)*
Fusain d'Europe *(Euvonymus europaeus)*	Sureau noir *(Sambuscus nigra)*
Genévrier commun *(Juniperus communis)*	Tremble *(Populus tremula)*
Griottier *(Prunus cerasus)*	Troène vulgaire *(Ligustrum vulgare)*
Groseiller à maquereaux sauvage *(Ribes uva-crispa)*	Vigne blanche *(Clematis vitalba)*
Groseiller rouge sauvage *(Ribes rubrum)*	Viorne obier sauvage *(Viburnum opulus)*
Hêtre *(Fagus sylvatica)*	

3. Les arbres de hautes et de moyennes tiges ne doivent pas être implantés par rapport aux limites séparatives à une distance inférieure à leurs hauteurs attendues au stade adulte.

4. **Les arbres remarquables et alignements d'arbres** répertoriés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une

[1] Il est rappelé qu'en application de l'article R. 431-8 du Code de l'urbanisme, le projet architectural du permis de construire doit notamment faire apparaître dans sa notice la description de l'état initial du terrain et de ses abords Indiquant la végétation et les éléments paysagers existants (Cf. article 13 des Dispositions générales du présent règlement).

[2] https://www.pnr-medoc.fr/media/6032/Plaquette-EEE_Medoc_2015-compresse.pdf
https://obv-na.fr/ofsa/ressources/5_ref_eee/CBNSA_2022-Liste_hierarchisee_PEE_NA_v1.0.pdf

préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet ou bien être remplacés en choisissant dans la palette des essences d'arbres ci-dessus. Ils sont soumis à demande de coupe et abattage d'arbres en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Un périmètre non imperméabilisé et au niveau du terrain naturel (remblaiement ou décaissement limités à 15 cm maximum) sera préservé autour des arbres remarquables identifiés et les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à leur houppier.

Les alignements d'arbres le long des voies et sur emprises publiques peuvent être modifiés dès lors qu'un projet d'intérêt général engendre une telle modification. La recomposition devra permettre la compensation des plantations initiales.

5. **Les espaces verts protégés (E.V.P.)**, identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur et, dans la mesure du possible, conservés en espaces de pleine terre. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont toutefois considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- Les constructions annexes d'une emprise au sol cumulée de 10 m² maximum.
- Les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, serres, constructions légères, etc.
- Les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente et les travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces.
- Les clôtures ajourées.

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

- Doivent, soit, être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements. Les séquences plantées en pleine terre permettront d'en limiter l'impact visuel. Elles seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ou bien, être couvertes d'« ombrières », structures conçues pour fournir de l'ombre et supports de panneaux photovoltaïques, en application de l'article R.111-25-1 (alinéa II) du Code de l'urbanisme.

7. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doivent être réalisés avec des **matériaux poreux**. Seules les voiries, pourront être imperméables en fonction de leur charge de roulage. Dans ce cas l'aménagement de la voie prévoira un dispositif de captation et de rétention d'eau pluviale sur le terrain. Ce dispositif pourrait servir à l'arrosage des parties communes.

8. Les dépôts éventuels et poubelles doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

9. Le plan de masse du permis de construire ou d'aménager précisera les dispositions prises pour le traitement paysager (localisation des arbres existants, arbres plantés, haies, etc.).

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

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

2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

Article II.4.2 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

2.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement

1. Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement automobile

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

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

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

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

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

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

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Non réglementé.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

Article III.1.1 – Accès

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

La largeur minimale d'un accès est :

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

2. Tout nouvel accès, sous forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage, à une unité foncière ne disposant pas de façade sur rue, respectera les gabarits minimums suivants :

- Une longueur inférieure ou égale à 25 mètres.
- Une largeur constante d'au moins 4 mètres.

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

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

5. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 4 ci-dessus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout nouvel accès sera interdit dans un rayon minimum de 10 mètres de part et d'autre d'une intersection.

6. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

Article III-1-2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer ouverte à la circulation générale dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc. Elles seront conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

3. Elles doivent en outre utiliser de préférence un revêtement poreux (en fonction de leur charge de roulage) et dans tous les cas être conçues de manière à permettre l'écoulement des eaux pluviales de la plate-forme vers des dispositifs chargés de collecter ou d'infiltrer ces eaux.

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

5. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont

le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent :

- Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

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

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

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

2. **En l'absence de réseau collectif**, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est admis sous réserve que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent.

3. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation[1].

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

2.2. Eaux usées autres que domestiques

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

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

3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses

[1] Lors de la mise en service d'un nouveau réseau collectif d'assainissement, le propriétaire d'un immeuble non encore raccordé est tenu, dans le délai de deux ans, d'effectuer le branchement (article L.1331-1, alinéa 1 du Code de la Santé Publique).

d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

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

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

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

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

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

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

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

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

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

Article III.2.4 – Collecte des déchets

Non réglementé.

> Dispositions applicables à la zone N

RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION : CARACTERE DE LA ZONE N

La zone N est une zone à protéger en raison, d'une part, de l'existence de risques ou de nuisances, d'autre part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle concerne plus particulièrement les sites naturels de la commune, dignes d'être protégés. Si la zone N proprement dite couvre largement le vaste massif forestier qui occupe la plus grande partie du territoire communal, un certain nombre de site naturels présentent toutefois des caractères assez différents, tant par leurs caractéristiques propres que pour leur affectation. Ils sont pour la plupart des ensembles ne manifestant pas une sensibilité élevée, et susceptibles d'accueillir des aménagements (existant ou à créer) qui peuvent s'insérer dans un cadre naturel.

Rappelons que, conformément aux textes, peuvent y être admis les équipements collectifs dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ainsi que l'extension de constructions d'habitation existantes, sous réserve de prendre en compte le risque « feux de forêt ».

Outre la zone N proprement dite, **six secteurs ont été définis** :

- Le **secteur Ne**, correspondant à divers sites accueillant des équipements de plein air où ne sont autorisés que des **installations légères** compatibles avec le milieu d'accueil. Il concerne essentiellement une longue bande d'espaces boisés de part et d'autre de la piste cyclable au Sud du bourg, une zone destinée à être aménagée au lieu-dit « Argiley » en entrée de bourg Est, à la « forêt pédagogique » au lieu-dit « La Gare » et, enfin, le site de l'étang de « La Levade » à l'Ouest de la commune.
- Le **secteur Ngv**, désignant le secteur couvrant l'emprise de l'aire d'accueil des gens du voyage à la « Lande du Moulin » au Nord de la déviation de la RD 6.
- Le **secteur Ni**, couvrant les bandes de 50 mètres de profondeur dédiées aux obligations légales de débroussaillement, parties intégrantes des opérations d'urbanisme prévues dans les zones à urbaniser au contact du massif forestier.
- Le **secteur Nm** délimitant la zone réservée aux activités de l'entreprise « Ariane Group » au lieu-dit « La Providence » à l'Est de la commune.
- Le **secteur Np** correspondant aux lagunes identifiées par le PNR.
- Le **secteur Nph** couvrant les emprises des centrales photovoltaïques au lieu-dit « Cabanots » au Sud de la commune.

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

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

Article I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités soumis à limitations

Outre les limitations spécifiques s'attachant à chacun d'entre eux, les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités ci-dessous sont admis sous réserve de respecter les dispositions du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies :

2.1. Dans l'ensemble de la zone N et des secteurs

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

- - Qu'ils sont liés ou nécessaires aux constructions et installations autorisées.
- - Qu'ils sont liés aux travaux nécessaires à la protection contre les inondations, les risques et les nuisances.
- Qu'ils soient liés ou nécessaires à la réalisation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.
- Qu'ils sont liés à la restauration de zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol.

2. **La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli** depuis moins de dix ans, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

3. Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** à condition qu'elles soient uniquement liées à la sécurité, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie et aux télécommunications et sous réserve de leur bonne intégration dans le site.

4. Prise en compte des risques et nuisances

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

Les nouveaux projets de constructions doivent prendre toutes les dispositions adéquates face au risque remontées de nappes lors de leur conception et réalisation. À ce titre, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, et sans préjuger des autres dispositions à mettre en œuvre pour se prémunir de ce type de phénomène :

- Dans les zones potentiellement sujettes aux inondations de cave à probabilité forte[1], la création de cave et sous-sols enterré ou semi-enterré pourra être refusée et des études complémentaires précisant le risque et les mesures de prévention seront exigées. Le plancher utile des bâtiments devra être rehaussé de 0,20 mètres par rapport au terrain naturel avant décaissement.
- Dans les zones potentiellement sujettes aux débordement de nappe à probabilité forte[1], le plancher utile des bâtiments devra être rehaussé de 0,50 mètres par rapport au terrain naturel avant décaissement. Cette hauteur sera portée à 0,80 mètres en cas de vide sanitaire.

4.2. Risque retrait et gonflement des argiles

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

- De disposer de fondations sur semelle suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone

[1] Pour plus de précision : voir le site Internet Géorisques (http://www.georisques.gouv.fr).

[2] Pour plus de précision : voir le site Internet Géorisques (http://www.georisques.gouv.fr).

superficielle où le sol est sensible à l'évaporation.

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

4.3. Risque « feux de forêt »

En application de l'article L.134-6 du Code forestier, l'obligation de débroussaillement et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres et sur les terrains situés dans les zones urbaines délimitées par un plan local d'urbanisme rendu public ou approuvé. Dans le respect du règlement interdépartemental de protection de la forêt contre les incendies, cette bande de terrain d'une largeur de 50 mètres, isolant les constructions du massif forestier et respectera les caractéristiques suivantes :

- Non bâtie et maintenue en état débroussaillé.
- Supportant les éléments nécessaires à la défendabilité du site : piste périmétrale, hydrants, etc.
- Aménagée de façon à supprimer le risque de propagation d'un incendie vers la nouvelle urbanisation et à limiter les éclosions de feu.

4.4. Bruit des infrastructures de transports terrestres

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

2.2. En outre, uniquement dans la zone N proprement dite

1. Les constructions et installations nécessaires à l'**exploitation forestière**.

2. Les **Installations classées pour la protection de l'environnement** (ICPE), quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des constructions admises dans la zone et que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers dans le respect des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

3. La réfection, la démolition/reconstruction et l'extension des **constructions destinées à l'habitation qui ne sont pas liées et nécessaires à l'activité forestière** existant à la date d'approbation du présent PLU, à condition que la surface de plancher tout compris créée en une ou plusieurs fois ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher constatée à la date d'approbation du PLU.

4. Les **constructions annexes à l'habitation** (garages, abris de jardins, etc.), séparées de la construction principale sont autorisés sous réserve que la superficie totale ne dépasse pas 40 m² d'emprise au sol, et à condition d'être implanté à une distance inférieure à 50 mètres de la construction principale. Toutefois, un dépassement pourra être autorisé dans la limite de 6 m² d'emprise au sol pour le local technique piscine uniquement.

5. Les **piscines** enterrées et hors sol non couvertes sous réserve que la superficie du bassin ne dépasse pas 60 m².

2.3. En outre, uniquement dans le secteur Ne

Sont uniquement autorisées :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités sportives ou ludiques ouvertes au public, à condition qu'il s'agisse uniquement d'installations et de constructions dont l'implantation pourra être compatible avec le caractère naturel du site.
- Les aménagements liés à la gestion du stationnement, à condition de privilégier une gestion écologique et limiter l'imperméabilisation.

2.4. En outre, uniquement dans le secteur Ngv

Sont uniquement autorisés les constructions, installations et aménagements (sanitaires...) nécessaires au fonctionnement de **l'aire d'accueil des Gens du Voyage**, ainsi que le stationnement de caravanes, à condition qu'ils ne compromettent pas l'équilibre des espaces naturels concernés et la qualité des paysages. À ce titre, les aménagements réalisés devront respecter un principe d'intégration environnementale.

2.5. En outre, uniquement dans le secteur Ni

Toutes les destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme sont interdites s'ils ne sont pas nécessaires à la lutte contre les incendies de forêt.

Conformément aux articles L.131-11 et L.134-6 du Code forestier, le secteur Ni est destiné à mettre en œuvre les Obligations Légales de Débroussaillement et les aménagements nécessaires à la lutte contre les incendies de forêt et visant à supprimer le risque de propagation, liés aux opérations d'urbanisme autorisées dans les zones à urbaniser adjacentes.

2.6. En outre, uniquement dans le secteur Nm

Sont uniquement autorisés les constructions, installations et modes particuliers d'utilisation du sol nécessaires au bon fonctionnement de l'activité de fabrication de produits explosifs du site « ArianeGroup ».

2.7. En outre, uniquement dans le secteur Nph

Sont uniquement autorisés les constructions, installations et aménagements nécessaire au fonctionnement d'une centrale photovoltaïque.

Article I.2 – Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités interdits

L'ensemble des destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols et activités définis par le Code de l'urbanisme qui ne sont pas soumis à limitations dans l'article I.1 précédent, est interdit.

Article I.3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

CHAPITRE II : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

Section II.1. Volumétrie et implantation des constructions

Partie A. Implantation des constructions

Article II.1.1 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions, sauf indication spéciale portée au plan (marge de recul), doivent être implantées en retrait par rapport à l'axe ou l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue, en respectant les règles ci-dessous.

2. Le recul est calculé au droit des façades.

3. Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sont libres d'implantation.

4. Recul par rapport aux Routes Départementales

Le recul minimum des constructions **par rapport à l'axe des routes départementales** est de :

- **Pour les RD 5, RD 6 et RD 1215** : **35 mètres** pour les constructions destinées à habitation et de **25 mètres** pour les autres constructions.
- **Pour les RD 6E5 et RD 104** : **10 mètres** pour les constructions destinées à habitation et **8 mètres** pour les autres constructions.

5. Recul par rapport aux Voies Communales et autres voies ouvertes à circulation générale

Le recul minimum des constructions **par rapport à l'alignement actuel ou projeté** des voies et emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation générale ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue est de **10 mètres** ou sur la marge de recul dans les cas où celle-ci est définie sur les documents graphiques.

Toutefois lorsque le bâtiment est bordé par plusieurs voies, ce recul s'applique seulement par rapport à la façade d'accès principal.

1.2. Dispositions particulières

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

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

voisines diffère de la règle générale, notamment pour créer des séquences de façade. Dans ce cas, des modulations du recul pourront être acceptées. Dans ce cas, la bande de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager et végétalisé (accès, entrées de parking, et places de stationnement exclus).

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

Article II.1.2 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

2.1. Dispositions générales

1. **L'implantation des constructions respecte un recul par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de parcelle** :

- Par rapport au point le plus proche des limites séparatives touchant la voie, le recul de la construction devra respecter une horizontale égale à la hauteur de la construction (D> H), avec un minimum de **10 mètres**.
- Le recul est calculé au droit des façades.

2. Les piscines enterrées et hors sol seront implantées à **4 mètres** de toutes les limites séparatives.

3. Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sont libres d'implantation, y compris en cas de projet portant sur plusieurs voies.

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

2.2. Dispositions particulières

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

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'extension, de surélévation ou d'amélioration de constructions existantes, à la date d'approbation du PLU non implantée conformément aux règles ci-dessus, l'extension peut être autorisée dans le prolongement des murs de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation existante.
- Lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer, l'implantation de la construction est déterminée pour permettre sa protection.
- Pour tenir compte d'obligations imposées par une autre réglementation ou de raisons techniques ou de sécurité, directement liées à la nature de la destination de la construction.

Article II.1.3 – Implantation des constructions non contiguës les unes par rapport aux autres sur une même propriété

3.1. Dispositions générales :

1. Les constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent respecter une distance horizontale de façade à façade égale à 2 fois la hauteur de la construction (D> H*2), sans prendre en compte les éléments de saillies tels que balcons ou loggias, avec un minimum de **10 mètres**.

2 Les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** sont libres d'implantation.

2.2. Dispositions particulières

Une implantation autre que celle fixée dans les dispositions générales est admise ou imposée, afin de répondre à un objectif de meilleure intégration du projet dans son environnement, lorsqu'un élément d'intérêt paysager est identifié au plan de zonage comme devant être protégé ou à créer.

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

Article II.1.4 – Emprise au sol

Non réglementé.

Article II.1.5 – Hauteur des constructions

5.1. Conditions de mesure

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

2. Pour les constructions d'annexes, elle est calculée au faîtage.

3. En cas de pente du terrain, la mesure sera réalisée à partir du point le plus bas de l'emprise au sol du projet.

5.2. Normes de hauteur

Les dispositions suivantes s'appliquent :

- En **zone N proprement dite**, La hauteur des extensions autorisées des **constructions destinées à l'habitation** ne pourra pas dépasser un maximum de **6 mètres** mesuré à l'égout des toitures ou à l'acrotère des toitures terrasses. La hauteur absolue des **constructions et installations destinées aux activités forestières** ne peut excéder **12 mètres**.
- **Dans le secteur Ngv**, la hauteur absolue des constructions et installations autorisées ne peut excéder **4 mètres.**
- **Dans les secteurs Ne, Ni, Nm et Nph : non réglementé.**

5.3. Dispositions particulières

1. Les parties en combles exclusivement occupées par des équipements techniques liés au fonctionnement de l'immeuble (tels que cheminées, ouvrages de ventilation, locaux d'ascenseur, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, garde-corps, armoires relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sous réserve que leur traitement architectural soit satisfaisant

2. La norme de hauteur définie ci-dessus ne s'applique pas dans le cas d'extension mesurée de constructions existantes, dont la hauteur est supérieure à cette dernière, sous réserve que la hauteur n'excède pas la hauteur initiale.

3. Une hauteur supplémentaire peut également être accordée pour répondre à des sujétions techniques particulières liées à l'activité de production industrielle ou artisanale, dûment justifiées.

4. La hauteur n'est pas réglementée pour les **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**.

Section II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article II.2.1 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, concernant l'aspect extérieur des constructions

1.1. Dispositions générales

1. Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

2. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes.
- La qualité des matériaux.
- L'harmonie des couleurs.
- Leur tenue générale et leur hauteur.

3. Devront être privilégiées les techniques d'architecture bioclimatiques ou d'écoconstructions, ainsi que celles favorisant l'installation de matériel utilisant les énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions et la récupération des eaux de pluie.

4. Dans ce cadre, des principes architecturaux, de volumétrie, d'implantation, de hauteur et de toiture peuvent être imposés afin de tenir compte du bâti environnant et de la nécessaire intégration des projets de construction dans leur environnement proche.

5. Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes réalisés soit dans les « ensembles bâtis ou paysagers » soit sur les « éléments bâtis » repérés au plan de zonage faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions fixées au paragraphe 1.4 ci-après.

1.2. Constructions autres que les bâtiments d'exploitation sylvicole : dispositions pour les façades et pignons

Les façades doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. D'une manière générale :

Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter une unité d'aspect. Les façades doivent tenir compte des constructions voisines. En particulier les percements, en façade sur rue qui par leur importance, leur nombre, leur répartition, leur forme, leur mode de fermeture, doivent respecter le caractère des constructions traditionnelles.

2. Traitement des façades :

1. Les façades d'immeubles donnant sur des voies publiques ou privées doivent être réalisées en matériaux nobles, traitées de telle façon que leur finition soit garantie dans le temps et que leur mise en œuvre présente un caractère esthétique. Sont interdits en façade :

- L'usage à nu de tous matériaux destinés à être enduits, tels que briques creuses, parpaings de ciments, carreaux de plâtre, panneaux agglomérés, etc.
- Les imitations de matériaux.

2. Les enduits doivent être traités dans des teintes et des tons le plus proche possible de ceux des terres naturelles et des sables locaux. Le blanc pur est interdit pour le traitement des façades. Les bardages seront de teinte mate (dans les tons gris) ou en bois naturel pour permettre une meilleure intégration dans le paysage.

3. Les pignons doivent être traités avec le même soin que les façades principales.

4. Les menuiseries extérieures seront peintes de manière à s'harmoniser avec l'existant et l'environnement du projet, et par référence à la typologie et à la datation de la construction. Les couleurs vives ou trop marquées sont interdites. Aucun caisson de volets roulants ne doit être visible sur les façades.

5. Les climatiseurs, pompes à chaleur, et blocs techniques ne doivent pas être implantés en saillie sur la façade.

6. Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et antennes paraboliques devront être discrets depuis l'espace public ou bien insérés dans la composition architecturale.

7. Les cuves de récupération des eaux pluviales devront être prioritairement enterrées, le cas échéant, elles seront intégrées à un volume bâti de la construction principale ou traitées comme une annexe à l'habitation.

1.3. Constructions autres que les bâtiments d'exploitation sylvicole : dispositions pour les toitures

1. La forme des toitures des constructions nouvelles doit s'intégrer à la silhouette des toitures existantes environnantes.

2. La composition générale de la toiture doit être simple, les volumes peu nombreux, à 4 pans ou deux pans et croupes.

3. Les toitures peuvent être également être support d'un système de rétention des eaux pluviales, ou recouverte de panneaux photovoltaïques. Lorsqu'elles sont végétalisées, ces toitures terrasses comportent une épaisseur de terre végétale et/ou substrat de 0,20 mètre minimum.

4. En façade Sud des constructions, quand celle-ci ne donne pas sur rue, un débord de toit de 1 mètre minimum est recommandé.

5. D'autres matériaux (notamment vitrés ou translucides) sont autorisés lorsqu'il s'agit de couvrir des

appendices à la construction principale, tel que des vérandas ou les annexes isolées de ladite construction principale.

6. Les combles cylindriques et les sheds sont interdits.

7. Des couvertures de conception différente que celles décrites dans les alinéas précédents, tant par les matériaux utilisés, que par la forme, sont autorisées pour permettre le captage de l'énergie solaire ou tout autre procédé visant à l'utilisation d'énergies renouvelables ou favorisant le développement durable.

8. Les éléments de superstructure, souches de cheminée, extracteurs, machineries d'ascenseur, dispositifs de production d'énergie renouvelable, relais d'installation de radiotéléphonie mobile, etc. devront être intégrés de manière à en limiter leur impact visuel.

9. Les lucarnes devront s'inscrire dans une composition d'ensemble.

10. Pour les constructions existantes, la rénovation ou l'extension des toitures sera réalisée dans le respect de la couverture existante, tant pour la nature des matériaux que pour le débord de toit. Les pentes seront conservées et seront compatibles avec les caractéristiques du matériau de couverture.

1.4. Dispositions pour les bâtiments d'exploitation sylvicole

1. En parement extérieur des murs, les matériaux doivent privilégier les couleurs en harmonie avec celles offertes par les constructions, matériaux et minéraux visibles dans la région. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit est interdit.

2. Tous les matériaux de couverture sont autorisés, dès lors qu'ils contribuent à la qualité architecturale du bâtiment. Les toitures plates sont admises. Les teintes sont à choisir parmi les couleurs terre cuite naturelle ou verte et les tons clairs mats.

1.5. Dispositions particulières pour les « éléments bâtis » faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

1. Les îlots et les immeubles (bâtiments, parties de bâtiments, éléments particuliers), que le PLU protège en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés et restaurés. Sans préjudice des dispositions de l'article L.451-2 du code de l'urbanisme, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité. Les travaux réalisés sur un bâtiment protégé, identifié par les documents graphiques du règlement, doivent :

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité.
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère.
- Conserver la volumétrie des bâtiments dans ses caractéristiques générales afin que soit pérennisée, selon le cas, une séquence homogène en bordure de voie ou au contraire une singularité intéressante dans le paysage urbain. Toutefois, des adaptations de la volumétrie protégée ainsi que des surélévations peuvent être admises à condition qu'elles respectent les caractéristiques générales et architecturales du bâtiment.

2. La liste du patrimoine bâti à protéger (pièce 4.**1.1** du présent PLU) contient des éléments descriptifs permettant de localiser ou d'identifier les bâtiments protégés soumis aux dispositions ci-dessus.

1.5. Dispositions pour les clôtures

1. Généralités

Si elles doivent être réalisées, les clôtures ne devront pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux.

2. Clôtures non agricoles

1. Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu agricole peuvent être entourés d'une clôture, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

2. Si elles doivent être réalisées, les clôtures respecteront les prescriptions suivantes :

- Haie mêlant différentes essences, doublée ou pas d'un grillage métallique, ou bien à claire-voie.
- La hauteur maximale de cette clôture ne peut excéder 1,50 mètres en façade sur voie et 2,00 mètres en limite séparative.
- Les murs traditionnels existants seront dans la mesure du possible conservés.
- Sont exclus tous les dispositifs ajoutés venant occulter la transparence (brandes, tressage de bois, treillis plastifié, …).

Des hauteurs plus importantes, sans toutefois dépasser 2,00 mètres, et sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, pourront être autorisées dans les cas suivants :

- En bordure d'un cheminement doux de type sentier, pour préserver l'intimité des parcelles tout en assurant une harmonie avec l'environnement naturel.
- En fond de parcelle ou en limite latérale, lorsque celle-ci est située le long d'un espace vert ou d'un parc, afin de garantir l'intimité des parcelles tout en assurant une transition paysagère cohérente.
- Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, etc.), sous réserve que le traitement des clôtures résulte d'un parti urbain et architectural particulier.
- Le long des voies départementales, pour des raisons de protection phonique ou visuelle, sous réserve d'un traitement végétalisé ou en matériaux naturels favorisant l'intégration dans le paysage.

3. Clôtures agricoles

1. Les clôtures implantées en zone agricole permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels.

2. Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- Aux clôtures des élevages équins ;
- Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique ;
- Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial ;
- Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine ;
- Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières ;

- Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public ;
- Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

Section II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article II.3.1 – Traitement des espaces libres de toute construction

1. L'implantation des constructions doit respecter au mieux la végétation existante[1]. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre. Les arbres anciens de haute tige ne pourront être coupés que pour des motifs impératifs. Si certains venaient à être supprimés, leur remplacement sur le terrain d'assiette du projet doit être privilégié sous forme de baliveaux d'une hauteur minimale de 2 mètres.

2. Les espaces verts pourront être plantés d'arbres de hautes tiges et d'arbustes. Leur taille et leur essence seront adaptées à l'échelle de la parcelle dans des conditions leur permettant de se développer convenablement. Ces arbres et arbustes, ainsi que ceux utilisés pour les clôtures, **seront choisis parmi la palette végétale ci-dessous** en proscrivant notamment les espèces fortement allergènes et les espèces floristiques exotiques envahissantes[2], soit à titre indicatif :

Aubépine à deux styles *(Crataegus laevigata)*	Houblon *(Humulus lupulus)*
Aubépine à un style *(Crataegus monogyna)*	Houx commun *(Ilex aquifolium)*
Callune fausse-Bruyère *(Calluna vulgaris)*	Laurier noble ou sauce *(Laurus nobilis)*
Camérisier à balais *(Lonicera xylosteum)*	Merisier *(Prunus avium)*
Cassissier *(Ribes nigrum)*	Mûrier des haies *(Rubus fruticosus sp)*
Charme *(Carpinus betulus)*	Nerprun purgatif *(Rhamnus cathartica)*
Clématite brûlante *(Clematis flammula)*	Noisetier *(Corylus avellana)*
Cornouiller mâle *(Cornus mas)*	Prunellier *(Prunus spinosa)*
Cornouiller sanguin *(Cornus sanguineum)*	Rosier agreste *(Rosa agrestis)*
Daphné Lauréole *(Daphne laureola)*	Rosier des champs *(Rosa arvensis)*
Églantier rouillé *(Rosa rubiginosa)*	Rosier des chiens *(Rosa canina)*
Érable champêtre *(Acer campestre)*	Saule des vanniers *(Salix viminalis)*
Framboisier sauvage *(Rubus idaeus)*	Saule pourpre *(Salix purpurea)*
Fusain d'Europe *(Euvonymus europaeus)*	Sureau noir *(Sambuscus nigra)*
Genévrier commun *(Juniperus communis)*	Tremble *(Populus tremula)*
Griottier *(Prunus cerasus)*	Troène vulgaire *(Ligustrum vulgare)*
Groseiller à maquereaux sauvage *(Ribes uva-crispa)*	Vigne blanche *(Clematis vitalba)*

[1] Il est rappelé qu'en application de l'article R. 431-8 du Code de l'urbanisme, le projet architectural du permis de construire doit notamment faire apparaître dans sa notice la description de l'état initial du terrain et de ses abords Indiquant la végétation et les éléments paysagers existants (Cf. article 13 des Dispositions générales du présent règlement).

[2] https://www.pnr-medoc.fr/media/6032/Plaquette-EEE_Medoc_2015-compresse.pdf
https://obv-na.fr/ofsa/ressources/5_ref_eee/CBNSA_2022-Liste_hierarchisee_PEE_NA_v1.0.pdf

Groseiller rouge sauvage *(Ribes rubrum)*	Viorne obier sauvage *(Viburnum opulus)*
Hêtre *(Fagus sylvatica)*	

3. Les arbres de hautes et de moyennes tiges ne doivent pas être implantés par rapport aux limites séparatives à une distance inférieure à leurs hauteurs attendues au stade adulte.

4. **Les arbres remarquables et alignements d'arbres** répertoriés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation dès lors que leur état phytosanitaire le permet ou bien être remplacés en choisissant dans la palette des essences d'arbres ci-dessus. Ils sont soumis à demande de coupe et abattage d'arbres en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Un périmètre non imperméabilisé et au niveau du terrain naturel (remblaiement ou décaissement limités à 15 cm maximum) sera préservé autour des arbres remarquables identifiés et les constructions devront respecter un recul de 2 mètres minimum par rapport à leur houppier.

Les alignements d'arbres le long des voies et sur emprises publiques peuvent être modifiés dès lors qu'un projet d'intérêt général engendre une telle modification. La recomposition devra permettre la compensation des plantations initiales.

5. **Les espaces verts protégés (E.V.P.)**, identifiés sur les documents graphiques du règlement au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, doivent être préservés et mis en valeur et, dans la mesure du possible, conservés en espaces de pleine terre. Certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont toutefois considérés comme partie intégrante de l'E.V.P. s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).

Toute construction ou aménagement y est interdit, hormis :

- Les constructions annexes d'une emprise au sol cumulée de 10 m² maximum.
- Les aménagements légers et les installations liés à un usage domestique : aires de jeux, abris vélos, serres, constructions légères, etc.
- Les coupes et abattages d'arbres justifiés par des motifs sanitaires ou de sécurité, suivis par une replantation équivalente et les travaux liés à l'entretien et à la gestion écologique de ces espaces.
- Les clôtures ajourées.

6. Les **aires de stationnement extérieures** de plus 100 m² :

- Doivent, soit, être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour deux emplacements. Les séquences plantées en pleine terre permettront d'en limiter l'impact visuel. Elles seront notamment composées d'arbres de petit et de moyen développement, de haies champêtres ou de treilles végétales en privilégiant les espèces endogènes, dépolluantes et non-allergènes.
- Ou bien, être couvertes d'« ombrières », structures conçues pour fournir de l'ombre et supports de panneaux photovoltaïques, en application de l'article R.111-25-1 (alinéa II) du Code de l'urbanisme.

7. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doivent être réalisés avec des **matériaux poreux**. Seules les voiries, pourront être imperméables en fonction de leur charge de roulage. Dans ce cas l'aménagement de la voie prévoira un dispositif de captation et de rétention d'eau pluviale sur le terrain. Ce dispositif pourrait servir à l'arrosage des parties communes.

8. Les dépôts éventuels et poubelles doivent être masqués par un écran de végétation épaisse et non caduque.

9. Le plan de masse du permis de construire ou d'aménager précisera les dispositions prises pour le traitement paysager (localisation des arbres existants, arbres plantés, haies, etc.).

Section II.4. Stationnement

Article II.4.1 – Dispositions générales

1. Le stationnement des véhicules motorisés et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2. Les dispositions du présent article s'appliquent également aux constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toutes formalités au titre du Code de l'Urbanisme à l'exception des constructions mentionnées à l'alinéa b de l'article L. 421-5 du Code de l'Urbanisme (constructions, aménagements, installations et travaux temporaires).

Article II.4.2 – Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

2.1. Dimensions minimales indicatives des places de stationnement

1. Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement automobile

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
• **longueur :**	5,00 m	5,50 m	5,00 m
• **largeur :**	2,50 m	2,50 m	2,50 m
• **dégagement :**	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Les aires de stationnement à créer doivent, en outre, permettre des manœuvres et une circulation aisée. Les bandes de circulation n'y auront pas une largeur inférieure à 4 mètres.

2. Dimensionnement indicatif pour les places de stationnement des deux-roues motorisées

Les dimensions minimales indicatives des places de stationnement des deux-roues motorisées sont les suivantes :

- Largeur standard : 1,25 mètres.
- Longueur minimale : 2,30 mètres.

2.2. Nombre de places de stationnement automobile imposées selon les destinations

Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

Article II.4.4 – Normes de stationnement pour les deux-roues non motorisés

Non réglementé.

CHAPITRE III : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Section III.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Article III.1.1 – Accès

1. Tout accès desservant une construction doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, circulation des personnes handicapées, défense contre l'incendie, protection civile et de collecte sélective des ordures ménagères, etc.

La largeur minimale d'un accès est :

- De 3 mètres avec une circulation en sens unique alterné, si le nombre de places de stationnement sur la parcelle est inférieur ou égal à 10.
- De 5,50 mètres avec une circulation à double sens, si le nombre de places de stationnement sur la parcelle est supérieur à 10.

2. Tout nouvel accès, sous forme d'une bande d'accès ou d'une servitude de passage, à une unité foncière ne disposant pas de façade sur rue, respectera les gabarits minimums suivants :

- Une largeur constante d'au moins 4 mètres.

3. Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique. L'altimétrie des seuils des portails doit être supérieure au point le plus haut de la voie publique auquel ils se raccordent.

4. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

5. Dans le respect des conditions de sécurité mentionnées à l'alinéa 4 ci-dessus, **les nouveaux accès sur les RD 5, RD 6 et RD 1215 sont Interdits hors agglomération**. De plus, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être subordonné à des prescriptions spéciales appréciées, notamment, en fonction de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Tout nouvel accès sera interdit dans un rayon minimum de 10 mètres de part et d'autre d'une intersection.

6. Aucune règle ne s'impose aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, etc.).

Article III-1-2 – Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée existante ou à créer ouverte à la circulation générale dont les caractéristiques correspondent à leur destination ou à leur importance, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation des engins de lutte contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, etc. Elles seront conçues de manière à permettre un cheminement facile, sûr et de qualité pour les piétons et les cyclistes.

3. Elles doivent en outre utiliser de préférence un revêtement poreux (en fonction de leur charge de roulage) et dans tous les cas être conçues de manière à permettre l'écoulement des eaux pluviales de la plate-forme vers des dispositifs chargés de collecter ou d'infiltrer ces eaux.

4. L'ouverture d'une voie (y compris piste cyclable ou chemin piéton) peut être soumise à des conditions particulières de tracé et d'exécution notamment dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains avoisinants.

5. Les voies en impasse ne peuvent être autorisées qu'à titre temporaire, ou à titre définitif si elles sont

le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent :

- Dans tous les cas, elles doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules d'incendie et secours de se retourner aisément et sans danger.

Section III.2. Desserte par les réseaux

Article III.2.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, en application du règlement de distribution d'eau potable en vigueur. Les installations d'eau ne doivent pas être susceptibles, du fait de leur conception ou de leur réalisation, de permettre à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, la pollution du réseau public d'eau potable ou du réseau intérieur de caractère privé, par des matières résiduaires ou des eaux nocives ou toutes substances non désirables.

Article III.2.2 – Assainissement

2.1. Eaux usées domestiques

1. Le raccordement au réseau public de collecte des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, en respectant ses caractéristiques, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

2. **En l'absence de réseau collectif**, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel est admis sous réserve que les eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs de traitement agréés et éliminées conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions spécifiques du Schéma Directeur d'Assainissement, et à condition que la taille et la nature du terrain le permettent.

3. Ces dispositifs doivent être conçus de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation[1].

4. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est formellement interdite.

2.2. Eaux usées autres que domestiques

1. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par l'autorité compétente (article L.1331-10 du Code de la santé publique).

2. Les natures quantitatives et qualitatives des eaux usées autre que domestiques sont précisées dans les conventions spéciales de déversement passées entre le gestionnaire et l'établissement industriel, commercial ou artisanal désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public, conformément aux dispositions du Code de la santé publique.

3. L'autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses

[1] Lors de la mise en service d'un nouveau réseau collectif d'assainissement, le propriétaire d'un immeuble non encore raccordé est tenu, dans le délai de deux ans, d'effectuer le branchement (article L.1331-1, alinéa 1 du Code de la Santé Publique).

d'investissement entraînées par la réception de ces eaux.

2.3. Eaux pluviales

1. D'une façon générale, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

2. Celles-ci seront résorbées prioritairement sur la parcelle par un dispositif approprié visant à limiter et à étaler les apports pluviaux (revêtements perméables tels que les pavés non jointifs, création de noues, de tranchées d'infiltration, etc.) à la charge exclusive du propriétaire sans créer de nuisances aux propriétés riveraines. A défaut, les eaux pluviales qui ne peuvent pas être absorbées sur le terrain peuvent être rejetées vers le réseau public.

3. Ce dispositif technique, adapté à l'opération et au terrain, et conçu conformément à la réglementation en vigueur, vise à ne pas aggraver le débit de fuite du terrain naturel existant vers le réseau public ou le milieu naturel et à ce que les rejets ne nuisent pas à la qualité des milieux récepteurs, en termes de bon état écologique et chimique des masses d'eau. Pour ce faire, les dispositifs techniques à mettre en place doivent limiter les rejets à 3 l/s/ha.

4. Sous réserve de l'application des dispositions du Code général des collectivités territoriales et dès lors que les prescriptions permettant de protéger la santé des utilisateurs sont bien respectées, il est préconisé d'installer un système de réutilisation des eaux de pluie pour un usage domestique en usages intérieur et extérieur, hors consommation alimentaire.

5. Tout dispositif de rétention des eaux pluviales doit être conçu de telle sorte qu'il ne puisse être à l'origine de stockage d'eau stagnante qui pourrait permettre le développement larvaire du moustique tigre (*Aedes albopictus*).

Article III.2.3 – réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication (y compris communications numériques)

1. Les branchements et raccordements pour les réseaux d'alimentation en énergie et les réseaux de communication doivent être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public situé en limite des voies ou emprises publiques ou intégrés aux éléments bâtis ou paysagers.

2. Lorsqu'ils sont posés en façades, ils doivent être intégrés aux lignes de composition de l'architecture.

3. Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction ou dans les clôtures.

Article III.2.4 – Collecte des déchets

Non réglementé.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINTE-HELENE

VILLE DE Sainte-Hélène

Pièce n° **4.1.2**

REGLEMENT D'URBANISME
Lexique

ELABORATION PRESCRITE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 27 octobre 2021

APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 15 décembre 2025

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal
en date du 15 décembre 2025

Le Maire

UA64 PARIS | BOISSY URBANISTES & ASSOCIÉS

GÉRÉA

A

ACCÈS AU TERRAIN

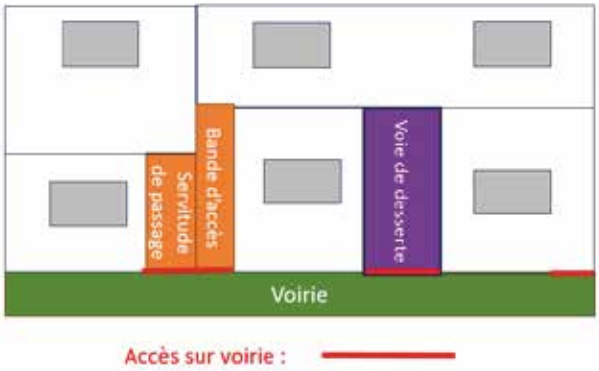
Constitue un accès, un passage non ouvert à la circulation publique, par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière du projet depuis la voie de desserte.

L'accès correspond :

- soit à un linéaire de façade du terrain (matérialisée par un portail) ou de construction (porte de garage par exemple) ;
- soit à l'espace de circulation privé (bande d'accès ou emprise sur fond voisin grevée par une servitude de passage par exemple).

En cas de servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

- L'accès détermine le passage entre la voirie et le terrain desservi.
- La voie de desserte est une bande de terrain permettant l'accès à un ou plusieurs terrains en second rang, non desservi(s) par une emprise publique ou voie. Elle est toujours extérieure aux terrains.
- La bande d'accès est une bande de terrain permettant l'accès à un ou plusieurs terrains en second rang, non desservi par une emprise ou une voie. Elle est toujours intérieure aux terrains. Elle peut s'accompagner d'une servitude de passage.



ASSAINISSEMENT

Désigne l'ensemble des moyens de collecte, de transport et de traitement d'épuration des eaux usées avant leur rejet dans les rivières ou dans le sol. On parle d'assainissement « collectif » pour les zones raccordées au réseau d'égout et équipées d'une station d'épuration traitant les rejets urbains. L'assainissement est dit « non-collectif » ou « autonome » dans les zones non-raccordées au tout-à-l'égout.

ACROTÈRE

Parties de socles placées aux extrémités ou au sommet d'un fronton pour servir de support à des ornements ou cheminées.

AUVENT

Petite toiture en surplomb en général à un seul plan, établie en saillie sur un mur, souvent au-dessus d'une porte, d'une fenêtre, d'une boutique, soutenue ou non par des poteaux.

S'il est composé d'une structure vitrée, l'auvent prend le nom de marquise.

ARBRE DE HAUTE TIGE

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 2,5 m de hauteur à maturité. La maturité d'un arbre est considérée comme atteinte lorsque le sujet présente une hauteur égale à la moyenne reconnue pour chaque espèce au stade adulte.

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 mètre de haut et 15/20 centimètres de circonférence à 1 mètre du sol. Ils seront notamment choisis parmi la liste recommandée.

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DU SOL

Sont considérés comme des affouillements et des exhaussements du sol tous mouvements de terrain qui en modifient son profil, qu'ils soient liés ou non à des travaux autorisés.

Les constructions doivent respecter la pente du terrain s'il y a lieu, et leur implantation doit modifier le moins possible par des déblais ou des remblais la topographie naturelle.

Les affouillements et les exhaussements du sol naturel doivent être traités de manière à favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie sur la parcelle pour éviter toute aggravation de l'écoulement naturel sur les fonds voisins. Ils doivent être conçus afin de permettre une bonne insertion dans les perspectives urbaines et paysagères.

ALIGNEMENT

L'alignement actuel est défini comme étant la limite matérielle entre le domaine public et le domaine privé.

L'alignement futur est la nouvelle limite de voie en cas d'élargissement ou de création de voie prévu, matérialisé sur le plan de zonage ou sur les plans de référence des opérations d'aménagement.

L'alignement ne concerne que la superstructure du bâtiment, les éléments tels que les balcons, corniches et autres modénatures pourront être implantés en saillie.

ANNEXE (CONSTRUCTION)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle doit être implantée sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement, selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

L'usage d'une annexe est lié et complémentaire de la destination de la construction principale.

Lorsque la construction principale est destinée à l'habitation, sont considérés comme annexes les garages, carports, pergolas, remises, locaux techniques et locaux pour ordures ménagères, piscines, abris de jardin, ateliers non professionnels, celliers, etc. Dans ce cas, une annexe ne pourra, en aucun cas, être affectée ni à l'habitation, ni à une activité commerciale, industrielle ou professionnelle.

B

BÂTIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

BAIE

Une baie est une ouverture dans un mur destinée à laisser un passage à travers le mur pour circuler (porte, portail), éclairer et créer une vue vers l'extérieur (fenêtre, jour).

BALIVEAU

Un baliveau est un jeune arbre jugé assez droit et vigoureux pour devenir un arbre de haute-tige.

BANDE D'ACCÈS

C'est une bande de terrain permettant l'accès à un ou plusieurs terrains en second rang, qui ne sont pas desservis directement par une voie ou une emprise publique.

C

COLLECTE ET TRI DES DÉCHETS

La collecte des déchets est assurée :

- en porte-à-porte lorsque la voie de desserte dispose des caractéristiques nécessaires aux systèmes d'élimination des déchets (telles que largeur, portance, tracé, topographie, aire de retournement, adaptés aux véhicules de collecte).
- en apport volontaire, ce dispositif de collecte est mis librement à la disposition des usagers, notamment à ceux ne pouvant disposer de bacs de tri ou pour lesquels la collecte en porte-à-porte s'avère inappropriée.

A défaut, à partir des points de présentation des déchets ménagers aux fins de collecte, dès lors qu'ils sont localisés le long d'une voie présentant les caractéristiques précitées.

CLÔTURE

Au sens propre, la clôture est tout obstacle naturel ou du fait de la main de l'homme qui, placé sur tout ou partie d'un terrain en fixe les limites et en empêche l'accès.

Peut être considéré comme une clôture tout ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété. Un tel ouvrage n'a pas à être implanté en limite de propriété pour constituer une clôture (arrêts du Conseil d'État des 21 juillet 2009 et 26 mai 2014).

Le régime d'autorisation des clôtures au titre du Code de l'urbanisme n'est pas fixé en fonction des procédés ou des matériaux utilisés. Le Code de l'urbanisme n'opère pas en effet de distinction selon les types de clôture, dès lors qu'elle a pour fonction de fermer l'accès à un terrain ou d'introduire un obstacle à la circulation (réponse ministérielle publiée au journal officiel de l'Assemblée Nationale le 17 juin 2014 – question n° 46572).

CLAIRE-VOIE

Élément d'une construction ou d'une clôture qui laisse passer le jour (balustrade, claustra, clôture ajourée).

CONCEPTION BIOCLIMATIQUE ET ÉNERGIE RENOUVELABLE

On parle de conception bioclimatique lorsque l'architecture du projet est adaptée en fonction des caractéristiques et particularités du lieu d'implantation, afin d'en tirer le bénéfice des avantages et de se prémunir des désavantages et contraintes. L'objectif principal est d'obtenir le confort d'ambiance recherché de manière la plus naturelle possible en utilisant les moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles et en utilisant le moins possible les moyens techniques mécanisés et les énergies extérieures au site. Ces stratégies et techniques architecturales cherchent à profiter au maximum du soleil en hiver et de s'en protéger durant l'été.

Le choix d'une démarche de conception bioclimatique favorise les économies d'énergies et permet de réduire les dépenses de chauffage et de climatisation, tout en bénéficiant d'un cadre de vie très agréable.

Afin d'optimiser le confort des occupants tout en préservant le cadre naturel de la construction, de nombreux paramètres sont à prendre en compte. Une attention toute particulière sera portée à l'orientation du bâtiment (pièces de vie orientées au Sud afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil), au choix du terrain (climat, topographie, zones de bruit, ressources naturelles, ...) et à la construction (surfaces vitrées, protections solaires, compacité, matériaux ...).

COEFFICIENT DE PLEINE TERRE (CPT)

Il exprime la surface minimale du projet à aménager en pleine terre. Il peut donc limiter les possibilités d'utilisation du sol par les constructions et aménagements. Il permet d'assurer la qualité environnementale d'un projet en prenant en compte les fonctions naturelles du sol.

COMBLE

Partie de l'espace intérieur d'un bâtiment comprise sous les versants du toit et séparée des parties inférieures par un plancher.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Une construction existante à la date d'approbation du PLU est une construction telle que définie ci-dessus, dont l'édification a été achevée avant la date d'approbation du PLU.

CONTIGUÏTE

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un mur, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

D

DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l'incendie désigne l'ensemble des points d'eau incendie publics et privés nécessaires pour maîtriser un incendie et éviter sa propagation. Elle permet d'atteindre un objectif de sécurité en garantissant l'adéquation des capacités en eaux mobilisables aux risques d'incendie évalués. Ces points d'eau sont des ouvrages publics ou privés utilisables en permanence par les services d'incendie et de secours. Ce terme désigne des solutions diverses, voire complémentaires, telles que bouches ou poteaux d'incendie, réserves d'eau naturelles (cours d'eau, mares, étangs, retenues d'eau), réserves d'eau aériennes (citernes, bâches…) ou enterrées. Lorsque cela est possible, la défense incendie peut être assurée par le réseau d'eau potable si sa capacité le permet.

DESTINATION et SOUS-DESTINATION

Les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme définissent les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les règlements des PLU. L'arrêté du 10 novembre 2016 précise le contenu des sous-destinations, complété par les arrêtés de 2020 et 2023.

La destination d'un bâtiment est l'utilisation qui en est faite ex : habitation, commerce, etc.

Il y a changement de destination au sens du Code de l'urbanisme lorsqu'une construction existante est affectée à une nouvelle destination différente de celle initialement prévue, peu importe que ce changement soit ou non de nature à avoir une incidence sur les règles d'urbanisme applicables. Ces destinations sont précisément définies aux articles R 151-27 et R 151-28 du Code de l'urbanisme.

Le détail des destinations et sous-destinations des constructions figure dans le tableau (cf. dispositions générales Destination des constructions) (modifié par Arrêté ministériel du 22 mars 2023)

DÉFRICHEMENT et DÉBOISEMENT

Constituent des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Le déboisement lui désigne la coupe ou l'abattage de tous les arbres dans le cadre d'une exploitation forestière.

E

EAU POTABLE et EAU NON CONVENTIONNELLE

L'eau potable est une eau que l'on peut boire ou utiliser à des fins domestiques et industrielles sans risque pour la santé.

Toute autre eau est une eau non conventionnelle.

EAU USÉE

Les eaux usées désignent les eaux qui ont été souillées par l'usage qui en a été fait. Celles qui proviennent des habitations - les eaux usées domestiques - se composent des eaux vannes (issues des toilettes) et des eaux grises ou ménagères (qui proviennent des lavabos, douches, cuisines, lave-linges, etc.). Les eaux usées qui proviennent des installations industrielles ou agricoles sont plutôt qualifiées d'effluents industriels ou agricoles.

EAU PLUVIALE

Les eaux pluviales concernent tout type de précipitations (pluie, neige, grêle) intercepté par une surface artificielle (toiture, routes…) ou naturelle (arbre, sol…). Elles comprennent les eaux de toitures et les eaux de ruissellement.

ÉGOUT DU TOIT

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

EMPLACEMENT RÉSERVÉ

Ce sont les emprises de terrains privés qui sont réservées dans le PLU au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme en vue de réaliser des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

EMPRISE PUBLIQUE

Espace occupé par (ou réservé pour) une voie publique, une place ou un dégagement urbain ouvert à la circulation piétonne, deux roues et voitures, faisant partie du domaine public et pouvant donner accès directement aux terrains riverains.

ESPACE BOISE CLASSÉ (EBC)

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés classés (EBC), les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Les EBC reportés sur le document graphique du règlement (plan de zonage) peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine, agricole ou naturelle.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les EBC peuvent néanmoins faire l'objet de demandes de coupes et abattages d'arbres en application de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme sous réserve de demande préalable acceptée.

ESPACE LIBRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions édifiées au-dessus du sol. Ils nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux.

ESPACE DE PLEINE TERRE (EPT)

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- Son revêtement est perméable, autorisant la pénétration gravitaire des eaux pluviales.
- Il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface.

Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales, etc.) sous réserve de ne porter aucun préjudice à l'équilibre pédologique du sol et de permettre notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

ESPACE PARTAGÉ

Il s'agit d'un espace de voirie dans lequel des aménagements permettent d'apaiser la circulation des différents modes de déplacement, en améliorent la sécurité, mais aussi la qualité de vie des usagers.

ESPACE VÉGÉTALISÉ / ESPACES VERTS

Surface de terrain non occupé par des constructions devant faire l'objet d'un aménagement paysager d'ensemble. Ces espaces peuvent recevoir des ouvrages (ex : réseaux).

ESPACE VERT A PROTÉGER (EVP)

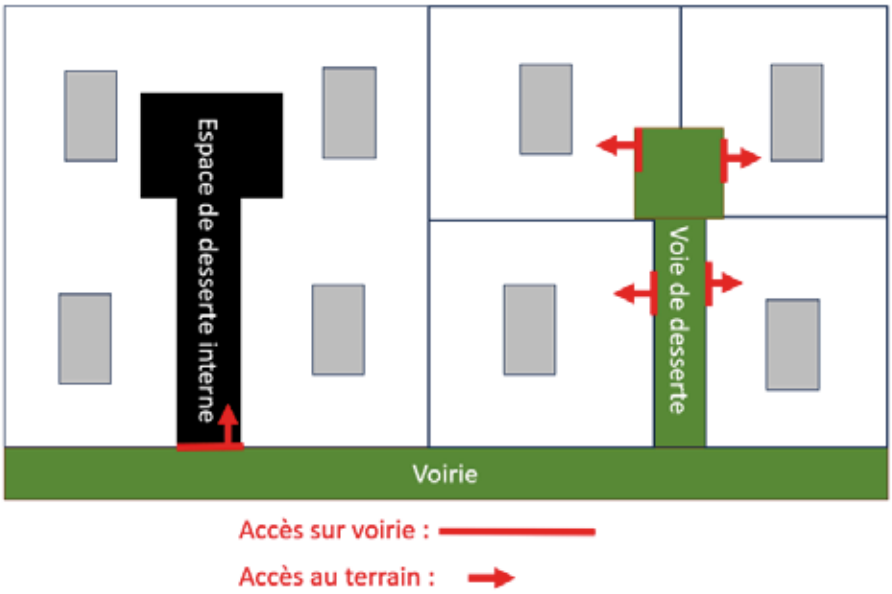
Au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

ESPACE DE DESSERTE INTERNE AU TERRAIN

L'espace de desserte interne à un terrain est un espace aménagé pour accéder aux constructions, travaux ou ouvrages situés à l'intérieur de l'emprise dudit terrain objet de la demande, ayant pour tenant l'accès du terrain sur la voie qui le dessert et pour aboutissant les constructions, travaux ou ouvrages localisés sur ledit terrain.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la voie extérieure aux lots ou aux terrains issus de la division constitue une voie de desserte.

Espace de desserte interne au terrain



EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci, tant en termes de surface de plancher que d'emprise au sol. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Toute extension de construction ayant pour effet de créer une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à celle existante avant travaux est considérée comme une construction nouvelle.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICE PUBLIC

Le terme recouvre l'ensemble des constructions publiques ou privées, affectées à une activité de service au public ou qui remplit une fonction qui participe à une mission d'intérêt général : cela concerne des équipements administratifs mais aussi les établissements scolaires, ainsi que les équipements publics ou privés qui assurent une fonction dans les domaines suivants : santé, culture, action sociale, sport, loisirs, tourisme, centre culturel, cabinet médical, etc.

F

FAÇADE D'UNE CONSTRUCTION

La façade est la face verticale d'une construction située au-dessus du niveau du sol existant après travaux, quelle que soit sa forme, qu'elle comporte ou non des ouvertures.

La partie majoritairement plane de la façade, non compris les saillies et les retraits de toute nature, correspond au nu général de la façade.

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structures, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Les façades latérales sont généralement dites « pignon » (façade triangulaire).

FAÇADE D'UN TERRAIN

Limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

FAÎTAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées. (Voir : hauteur de construction). On parle de faîte en cas de toit à une seule pente.

FOISONNEMENT

Le foisonnement est une opération qui prévoit le partage de places de stationnement par plusieurs utilisateurs selon leurs besoins de stationner différenciés au cours de la journée, par exemple un commerçant durant la journée et un habitant en soirée et la nuit. Le foisonnement ne peut être effectif que pour des opérations mixtes, c'est-à-dire celles qui comprennent plusieurs destinations ou sous-destinations. La réduction des normes de stationnement doit être justifiée dans la notice de présentation du permis.

FOSSE

Excavation creusée pour recevoir ou évacuer de l'eau.

H

HAIE

Conception paysagère de plantation d'arbres et/ou arbustes en une ou plusieurs lignes.

HAUTEUR DE CONSTRUCTION

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

HOUPPIER

Ensemble des ramifications portées par la tige d'un arbre au-dessus du fût ou tronc.

I

INSTALLATION CLASSÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Toute exploitation industrielle ou autre susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées font l'objet d'une réglementation spécifique au titre des articles du Titre Ier du Livre V du Code de l'environnement (parties législative et réglementaire).

Elles sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation, d'enregistrement ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

L

LIMITE SÉPARATIVE

Une limite séparative a pour rôle de délimiter la surface d'une propriété par rapport aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle).

LIMITE DE FOND

Par opposition aux limites latérales, est considérée comme limite de fond de parcelle toute limite séparative qui n'aboutit pas sur l'alignement d'une voie publique ou sur la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation ou les servitudes de passage.

LIMITE LATÉRALE

Est considérée comme limite latérale toute limite séparative qui aboutit sur l'alignement d'une voie publique ou à la limite tenant lieu d'alignement pour les voies privées ouvertes à la circulation.

M

MARGE DE RECUL

Retrait imposé pour l'implantation d'un bâtiment, par rapport à l'alignement (ne sont pas comptabilisés les chemins d'accès piétons ou automobile...). Cette marge définit une zone dans laquelle il est impossible de construire.

MENUISERIE

Ouvrage de second œuvre participant au clos tout en permettant une fonction de passage au travers d'une façade. Elles représentent les zones d'ouverture dans la maçonnerie (ex : porte, fenêtre, porte-fenêtre, velux, porte de garage). Elle peut être en bois, PVC ou aluminium.

MUR BAHUT

Le mur-bahut encore appelé mur bas ou mur de clôture est un mur dont le principal rôle est de servir de support à une grille de clôture, à une balustrade ou à des arcades.

MUTUALISATION

Lorsqu'une opération comprend plusieurs constructions, il pourra être réalisé un seul parking commun en mutualisant la réalisation des espaces de stationnement.

N

NIVEAU D'UNE CONSTRUCTION

Un niveau est le volume compris entre le dessus du plancher bas et le dessus du plancher qui lui est immédiatement supérieur.

Un niveau couvre la totalité de la superficie du logement : une mezzanine, qui n'en couvre qu'une partie, est un aménagement intérieur qui n'ajoute aucun étage et ne constitue donc pas un niveau.

Il résulte de l'article R.111-2 du Code de la construction et de l'habitation que ne constituent pas un niveau les parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètres.

O

OMBRIÈRE DE PARKING

Une ombrière de parking est une structure conçue pour fournir de l'ombre tout en produisant de l'énergie solaire recouvrant tout ou partie d'une aire de stationnement. Elle est constituée d'une surface horizontale, oblique, de deux pans, ou en dôme formant toiture sur supports, recouverte de panneaux photovoltaïques.

Elle est considérée comme une construction.

P

PAN DE TOITURE

Surface plane de toiture.

PATRIMOINE BÂTI

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au Plan Local d'Urbanisme d'identifier, localiser et protéger des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments pour des motifs d'ordre culturel,

historique ou architectural. Ces éléments possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

PIGNON

Mur extérieur réunissant les murs de façades.

PLACE DE JOUR

Place située sur la propriété (domaine privé), elle n'est pas close et accessible directement depuis l'espace collectif ou public.

R

RECUL DES CONSTRUCTIONS

Le recul est la distance séparant une construction du domaine public. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

RÉSEAU D'ALIMENTATION EN ÉNERGIE et RÉSEAU DE COMMUNICATION

Le réseau de transport et de distribution achemine l'énergie (électricité, gaz, etc.) depuis les installations de production jusqu'aux sites de consommation.

Un réseau de communication peut être défini comme l'ensemble des ressources matériels et logiciels liées à la transmission et l'échange d'information entre différentes entités.

RETRAIT DES CONSTRUCTIONS

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade considérée (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

RÉHABILITATION

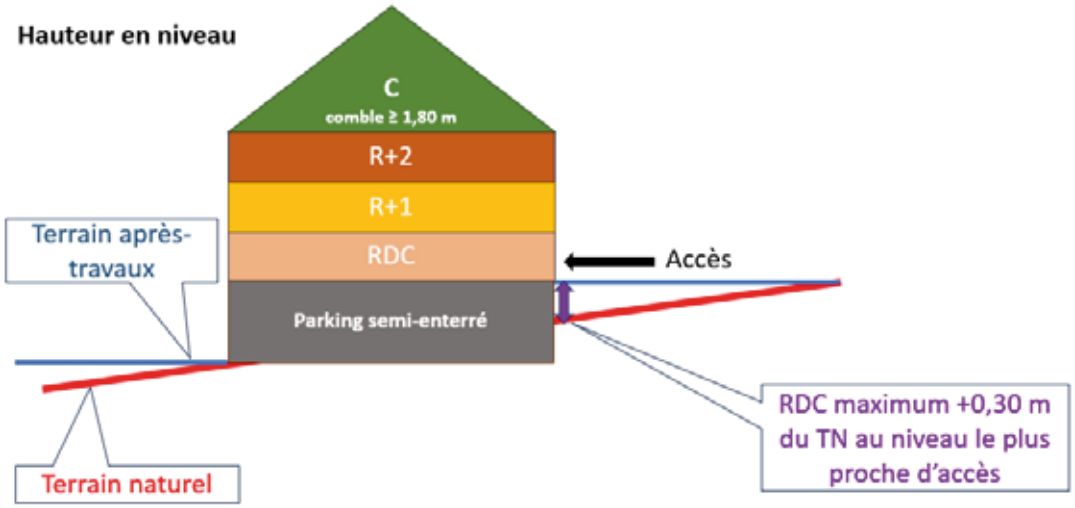
La réhabilitation d'une construction consiste à la remise aux normes du bâtiment existant.

RÉNOVATION

La rénovation d'une construction consiste en à la restructuration, la reconstruction dans les volumes existants.

REZ-DE-CHAUSSÉE

Un rez-de-chaussée est le premier niveau d'une construction dont la côte altimétrique du plancher bas du volume qu'il délimite est égale ou supérieure, dans la limite de 0,30 mètres, à celle du sol naturel (en cas de terrain en pente, côte prise dans l'emprise de la construction au point le plus proche du niveau d'accès).



RUINE

Est considéré comme une ruine tout ou partie d'un bâtiment désaffecté dont il reste l'essentiel des murs porteurs, sans toiture, ni surfaces de plancher.

S

SAILLIE

Partie qui dépasse le plan vertical de la façade et qui se situe en surplomb de l'alignement.

SHED

Comble dissymétrique composé d'un versant court et à forte pente, entièrement vitré et d'un versant plus long, à faible pente et couvert de matériaux opaques.

SOUS-SOL

Partie d'une construction aménagée au-dessous du rez-de-chaussée, pouvant être enterrée partiellement ou totalement, utilisable pour des locaux divers (cave, buanderie par ex.).

STATIONNEMENT

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigées, il convient d'arrondir au nombre entier le plus proche. Pour l'application de cette disposition, si le résultat est égal ou supérieur à 1,5, le nombre de places requis est 2. Si le résultat est inférieur ou égal à 1,49, le nombre de places est 1.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, etc.), les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Dès lors que la destination ou sous-destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions ci-dessous, il y a lieu de retenir les normes applicables aux « constructions ayant une autre destination ou sous-destination ».

PÉRIMÈTRES DE 500 MÈTRES AUTOUR DES GARES

Les normes de stationnement pour les constructions à destination d'habitation ou de bureau sont différentes selon que le terrain, en tout ou partie, sur lequel est implanté la construction est situé ou non dans un périmètre de 500 mètres autour d'une gare.

Certains espaces situés dans un rayon de 500 m autour d'une gare mais qui ne sont pas reliés directement à elle par une voie d'accès sont exclus du périmètre. Les normes de stationnement prévues dans les périmètres de 500 m autour d'une gare ne leur sont pas applicables.

Dès lors qu'un terrain est partiellement localisé dans le périmètre de 500 m, sont applicables les normes de stationnement fixées pour ce périmètre, peu importe que la partie du terrain concernée soit minoritaire.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, le nombre minimal de places de stationnement à réaliser dépend de la nature de l'opération envisagée.

Le nombre de places de l'opération doit garantir qu'aucun véhicule d'usager du bâtiment ne stationne sur la voie publique.

DIMENSIONS MINIMALES INDICATIVES DES PLACES DE STATIONNEMENT

Place de stationnement automobile :

	Places perpendiculaires à la voie de circulation	Places en épi (45° par rapport à la voie de circulation)	Places longitudinales à la voie de circulation
Longueur :	5,00 m	5,50 m	5,00 m
Largeur :	2,50 m	2,50 m	2,50 m
Dégagement :	5,50 m	4,00 m	3,00 m

Place de stationnement des deux-roues motorisées

Largeur standard :	1,25 m
Longueur minimale :	2,30 m

SURFACE IMPERMÉABILISÉE

Est considérée comme surface imperméabilisée toute zone autre que les espaces verts aménagés et les espaces laissés en pleine terre où le ruissellement des eaux de pluie est prédominant et leur percolation très limitée. Il s'agit des surfaces recouvertes d'un matériau imperméable comme le béton ou le bitume (route, parking, entrée de garage, aire de stockage, terrasse, etc.). Les eaux de pluies ne pénétrant pas dans le sol, celles-ci ruissellent et devront être soit traitées ailleurs sur la parcelle, soit être stockées et redirigées vers un réseau.

SURFACE PERMÉABLE

Les surfaces perméables ont la capacité d'infiltrer l'eau en surface. Elles peuvent aussi la stocker dans leur structure avant de la redistribuer progressivement vers la nappe ou vers des exutoires dédiés. Elles sont constituées d'une grande diversité de matériaux qui leur permet de s'adapter à différentes conditions d'implantation et différents usages, notamment le rôle de support pour la voirie (véhicules, piétons, cycles et personnes à mobilité réduite) ou le stationnement.

Une surface perméable n'est pas nécessairement un espace de pleine terre.

SURFACE DE PLANCHER (SDP)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

T

TERRAIN NATUREL (TN)

Est considéré comme terrain naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de construction avant travaux d'adaptation liés à une autorisation d'urbanisme, même si la topographie du terrain a été modifiée avant cette date à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

TERRAIN D'ASSIETTE

La ou les parcelles sur lesquelles est ou sera édifiée une construction.

*TOIT TER*RASSE ou TOITURE-TERRASSE

Il s'agit d'un dispositif architectonique à pente faible (inférieure à 3%) qui satisfait les fonctions de couverture à un bâtiment (étanchéité à l'eau et à l'air, isolation thermique) et de plancher-terrasse (rôle porteur, protection des usagers, isolation phonique). Elle peut être utilisée comme espace à vivre, ou être traitée en jardin ou seulement végétalisée.

Dans le présent règlement, les dalles de parking ne sont pas considérées comme des toitures-terrasses.

On distingue deux types de toitures-terrasses :

- *TOITURE-TERRASSE JARDIN*

C'est la forme classique des toitures vertes. Ses caractéristiques sont les suivantes : fortes épaisseurs, fortes charges, entretien important. La végétation de type horticole, peut-être diversifiée et de grande hauteur.

- *TOITURE-TERRASSE VÉGÉTALISÉE*

Il s'agit de terrasses (pente inférieure à 3%) ou toitures (pente supérieure ou égale à 3%) recevant un système de végétalisation légère demandant un faible entretien.

U V

UNITÉ FONCIÈRE

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

VOIE DE DESSERTE

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation des véhicules, qu'elles soient de statut public ou privé, et des voies piétonnes ou venelles de statut public ou privé.

La voie de desserte du terrain (privée ou publique), assure notamment la desserte automobile de celui-ci, elle lui est toujours extérieure.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINTE-HELENE

VILLE DE
Sainte-Hélène

Pièce n° **4.1.3**

RÈGLEMENT D'URBANISME

Annexe 1 : Fiches patrimoine bâti

ELABORATION PRESCRITE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 27 octobre 2021

APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 15 décembre 2025

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal
en date du 15 décembre 2025

Le Maire

UA64. PARIS | BOISSY URBANISTES & ASSOCIÉS

GÉRÉA

Fiches patrimoine bâti

Introduction

1. Objectifs poursuivis

Un des objectifs mis en avant par la présente démarche d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de Sainte-Hélène est la préservation du patrimoine architectural et historique. La commune comporte en effet un patrimoine bâti représentatif de l'identité médocaine qu'il est important de préserver pour maintenir une diversité du paysage.

Au total, **58 constructions** font l'objet d'une identification et d'une protection au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Elles sont listées dans la présente annexe et sont reportées sur le plan de zonage.

2. Les dispositions applicables aux constructions identifiées et protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

L'article L. 151-19 du code de l'urbanisme dispose que :

« *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

En application de l'article R. 421-27 du code de l'urbanisme :

« *Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune ou une partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir.* »

En application de l'article R. 421-28 du code de l'urbanisme :

« *Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :*

[…]

e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article. »

Pour résumer – Tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie de la construction identifiée et protégée au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sera précédé d'un permis de démolir.

Des prescriptions particulières figurant au sein du règlement des différentes zones ont été définies pour mettre en valeur les éléments contribuant à l'identité architecturale des bâtiments considérés (comme les façades, les toitures, les ferronneries et menuiseries, les extensions et annexes, les clôtures et haies et jardins de façade).

En outre, les constructions dites « *d'intérêt majeur* » feront chacune l'objet d'une fiche permettant de préciser leurs caractéristiques patrimoniales et contiendront des recommandations, notamment en cas d'extension et de travaux de rénovation.

3. Méthodologie

L'identification des éléments bâtis au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme a été établie selon une méthode rigoureuse basée sur un important travail de terrain et l'établissement de plusieurs critères d'évaluation. Différents critères ont ainsi été retenus :

- L'ancienneté.
- L'appartenance à une typologie caractéristique de l'identité architecturale et urbaine
- La qualité des caractéristiques architecturales.
- Le bon état architectural.
- L'authenticité et conservation des caractéristiques architecturales originelles.
- Le rôle de l'édifice dans la structuration du paysage public.
- La référence à un personnage notable.

Le niveau d'intérêt d'un édifice est donc justifié par ces critères divers et variés, allant du rôle global de l'édifice dans la composition urbaine au détail architectural de la construction.

Fiche n° 1

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : Les Tronquats Nord**
- **Référence cadastrale : D1608**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : Grange en brique de Brach et bois typique de l'identité médocaine.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 2

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : Les Tronquats Nord**
- **Référence cadastrale : D167**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Courtiou
- Critère d'intérêt : Le courtiou est un bâtiment fait de bois et parfois de briques de Brach typique du Sud Médoc et des Landes Girondines. Ce bâti représente l'identité locale à maintenir.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 3

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 67 route des Tronquats**
- **Référence cadastrale : D1521**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Courtiou
- Critère d'intérêt : Le courtiou est un bâtiment fait de bois et parfois de briques de Brach typique du Sud Médoc et des Landes Girondines. Ce bâti représente l'identité locale à maintenir.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 4

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 67 route des Tronquats**
- **Référence cadastrale : D1522**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : Grange en brique de Brach et bois typique de l'identité médocaine
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 5

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 67 route des Tronquats**
- **Référence cadastrale : D1523**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Courtiou
- Critère d'intérêt : Le courtiou est un bâtiment fait de bois et parfois de briques de Brach typique du Sud Médoc et des Landes Girondines. Ce bâti représente l'identité locale à maintenir.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 6

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 1 Place du Huit Mai**
- **Référence cadastrale : AE45**
- **Zonage futur PLU : UA**

DESCRIPTION

- Dénomination : Maison bourgeoise
- Critère d'intérêt : Maison entièrement construire en brique de Brach représentative d'un savoir-faire local. Sa localisation en plein cœur du bourg en fait une curiosité à préserver.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 7

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 5 route de Castelnau**
- **Référence cadastrale : AH134**
- **Zonage futur PLU : UA**

DESCRIPTION

- Dénomination : Villa « Quand même et Mépris »
- Critère d'intérêt : Villa qui a accueilli à l'origine la charcuterie de son propriétaire. La façade atypique de cette demeure est couverte par une mosaïque retraçant une scène de chasse.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 8

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 1 route des Landes**
- **Référence cadastrale : AC30**
- **Zonage futur PLU : UA**

DESCRIPTION

- Dénomination : Maison bourgeoise
- Critère d'intérêt : Maison bourgeoise en pierre calcaire. Ces constructions sont typiques de la Gironde et sont un héritage du passé bourgeois du territoire.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 9

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 57 Route des Landes**
- **Référence cadastrale : AC7**
- **Zonage futur PLU : UB**

DESCRIPTION

- Dénomination : Maison
- Critère d'intérêt : Maison en brique construite en 1925 qui rappelle les constructions de l'époque industrielle avec ses pavillons de chaque côté de la maison principale. Les matériaux utilisés en font une bâtisse atypique.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 10

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 20 Chemin de Taussac**
- **Référence cadastrale : B1869**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : Grange en brique de Brach et bois typique de l'identité médocaine
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 11

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 21 Chemin du Grand Ludée**
- **Référence cadastrale : B2078**
- **Zonage futur PLU : A**

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : Grange construite en brique de Brach typique de l'identité locale.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 12

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : Sadouillan Nord**
- **Référence cadastrale : A1660**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Courtiou
- Critère d'intérêt : Le courtiou est un bâtiment fait de bois et parfois de briques de Brach typique du Sud Médoc et des Landes Girondines. Ce bâti représente l'identité locale à maintenir.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 13

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 91 Route des Landes**
- **Référence cadastrale : D1544**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : Grange en brique de Brach et bois typique de l'identité médocaine
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 14

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 34 La Ruade**
- **Référence cadastrale : B1895**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : Grange en brique de Brach et bois typique de l'identité médocaine
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 15

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 17 Geimeillan**
- **Référence cadastrale : C1505**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : Grange en brique de Brach et bois typique de l'identité médocaine
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 16

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 10 chemin du Grand Ludée**
- **Référence cadastrale : B731**
- **Zonage futur PLU : A**

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : Construction sur un soubassement en brique de Brach surplombé d'une structure bois qui devait permettre d'accueillir des animaux.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 17

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 10 chemin du Grand Ludée**
- **Référence cadastrale : B732**
- **Zonage futur PLU : A**

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : Grange construite en partie en brique de Brach.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 18

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : Toussac Sud**
- **Référence cadastrale : D29**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Courtiou
- Critère d'intérêt : Le courtiou est un bâtiment fait de bois et parfois de briques de Brach typique du Sud Médoc et des Landes Girondines. Ce bâti représente l'identité locale à maintenir.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 19

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 1 Impasse du Chemin Vert**
- **Référence cadastrale : AA19**
- **Zonage futur PLU : UA**

DESCRIPTION

- Dénomination : Courtiou
- Critère d'intérêt : Le courtiou est un bâtiment fait de bois et parfois de briques de Brach typique du Sud Médoc et des Landes Girondines. Ce bâti représente l'identité locale à maintenir.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 20

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 1 Impasse du Chemin Vert**
- **Référence cadastrale : AA19**
- **Zonage futur PLU : UA**

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : Grange en bois située dans le centre bourg de la commune.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 21

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 24 Chemin du Petit Ludée**
- **Référence cadastrale : A40**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : Grange construite en brique de Brach et en bois typique du médoc.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 22

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 5 Chemin du Petit Ludée**
- **Référence cadastrale : A1619**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : Grange construite en brique de Brach.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 23

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 17 Chemin du Petit Ludée**
- **Référence cadastrale : A14**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : Grange de grande taille construite en brique de Brach.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 24

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 15 Chemin du Grand Ludée**
- **Référence cadastrale : B520**
- **Zonage futur PLU : A**

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : Grange construite en pierre de Brach et surplombée d'une construction bois identitaire du Nord Gironde.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 25

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : Taussac Sud**
- **Référence cadastrale : D1107**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Courtiou
- Critère d'intérêt : Le courtiou est un bâtiment fait de bois et parfois de briques de Brach typique du Sud Médoc et des Landes Girondines. Ce bâti représente l'identité locale à maintenir.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 26

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 3 Chemin de Cordes**
- **Référence cadastrale : A1711**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Chais
- Critère d'intérêt : Construction en pierre calcaire typique du territoire girondin.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 27

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : Gare des Tronquats**
- **Référence cadastrale : D687**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Ancienne gare
- Critère d'intérêt : Seul bâtiment restant de la gare ferroviaire reliant Bordeaux à Lacanau.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 28

Informations générales

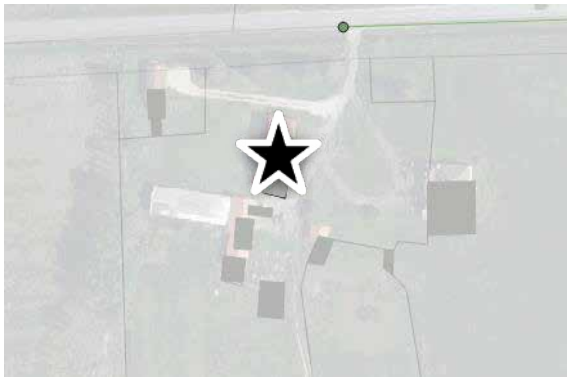
SITUATION

- **Adresse : 94 Route des Landes**
- **Référence cadastrale : D1548**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : Grange de grande taille avec étage en bois rappelant l'identité locale.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies



Fiche n° 29

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 22 Tronquats**
- **Référence cadastrale : D1515**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : Grange construite en pierre de Brach et surplombée d'une construction bois identitaire du Nord Gironde.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 30

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 79 Route des Landes**
- **Référence cadastrale : D306**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Courtiou
- Critère d'intérêt : Le courtiou est un bâtiment fait de bois et parfois de briques de Brach typique du Sud Médoc et des Landes Girondines. Ce bâti représente l'identité locale à maintenir.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 31

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 79 Route des Landes**
- **Référence cadastrale : D306**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : Grange construite en pierre de Brach et surplombée d'une construction bois identitaire du Nord Gironde.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 32

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 18 Chemin du Grand Ludée**
- **Référence cadastrale : B2073**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : Grange construite en pierre de Brach et surplombée d'une construction bois identitaire du Nord Gironde.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 33

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 19 route de Lacanau**
- **Référence cadastrale : B2103**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : Grange en bois.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 34

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : Touriac Nord**
- **Référence cadastrale : B1371**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Bergerie
- Critère d'intérêt : Bergerie construire en 1836 avec des matériaux locaux (chêne, Pin maritime, briques de Brach et tuiles girondine).
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 35

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 19 route de Lacanau**
- **Référence cadastrale : B2235**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : Grange construite en pierre de Brach et surplombée d'une construction bois identitaire du Nord Gironde.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 36

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 28 route de Surtz**
- **Référence cadastrale : C1350**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : Grange de grande taille construite en pierre et en bois.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 37

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 16 Chemin du Petit Ludée**
- **Référence cadastrale : A1700**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : Grange construite en brique de Brach.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 38

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 14 Chemin du Petit Ludée**
- **Référence cadastrale : A68**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Courtiou
- Critère d'intérêt : Le courtiou est un bâtiment fait de bois et parfois de briques de Brach typique du Sud Médoc et des Landes Girondines. Ce bâti représente l'identité locale à maintenir.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 39

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 14 Chemin du Petit Ludée**
- **Référence cadastrale : A68**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : Grange construite en pierre de Brach et surplombée d'une construction bois identitaire du Nord Gironde.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 40

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 7 Chemin du Dévès**
- **Référence cadastrale : A1651**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : Grange construite en pierre de Brach et surplombée d'une construction bois identitaire du Nord Gironde.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 41

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 12 Chemin des Bacquerins**
- **Référence cadastrale : E185**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : Grange construite en pierre de Brach et surplombée d'une construction bois identitaire du Nord Gironde.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 42

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 17 Route de Surtz**
- **Référence cadastrale : C268**
- **Zonage futur PLU : A**

DESCRIPTION

- Dénomination : Courtiou
- Critère d'intérêt : Le courtiou est un bâtiment fait de bois et parfois de briques de Brach typique du Sud Médoc et des Landes Girondines. Ce bâti représente l'identité locale à maintenir.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 43

Informations générales

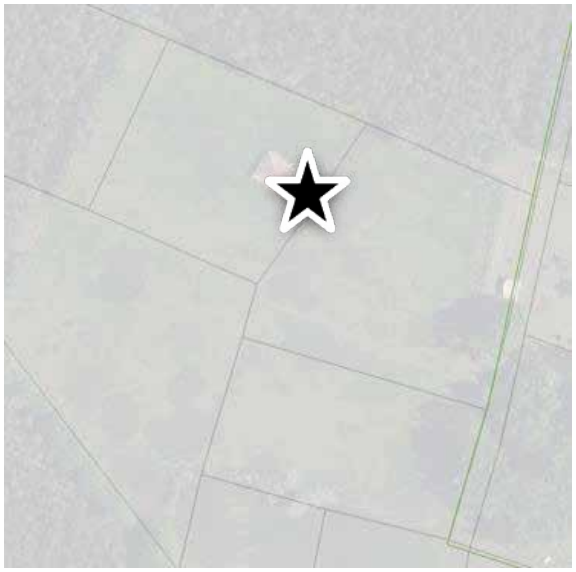
SITUATION

- **Adresse : 20 Chemin du Grand Ludée**
- **Référence cadastrale : B774**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Courtiou
- Critère d'intérêt : Le courtiou est un bâtiment fait de bois et parfois de briques de Brach typique du Sud Médoc et des Landes Girondines. Ce bâti représente l'identité locale à maintenir.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies



Fiche n° 44

Informations générales

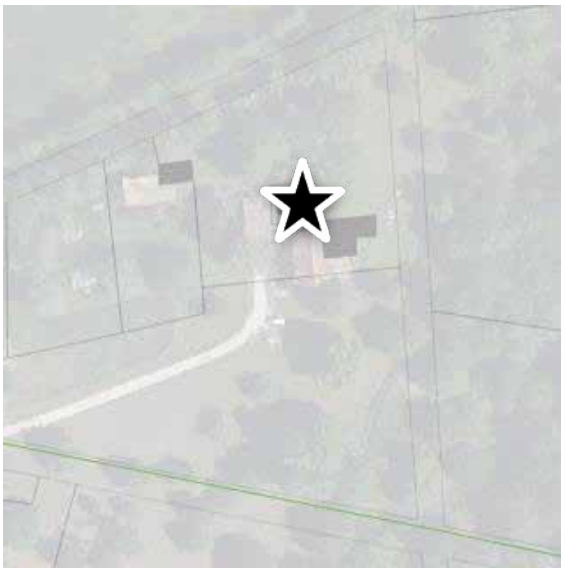
SITUATION

- **Adresse : 32 Chemin du Dévès**
- **Référence cadastrale : A1779**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : Grange construite en brique de Brach surmontée d'un étage en bois typique des landes girondines.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies



Fiche n° 45

Informations générales

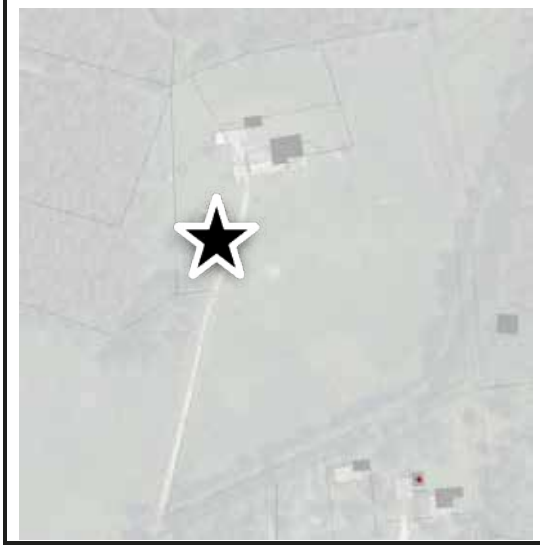
SITUATION

- **Adresse : 28 Chemin du Dévès**
- **Référence cadastrale : A842**
- **Zonage futur PLU : A**

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : Grange construite en brique de Brach surmontée d'un étage en bois typique des landes girondines.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies



Fiche n° 46

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : Constantenins Nord**
- **Référence cadastrale : A250**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : Grande grange à l'architecture vernaculaire et aux matériaux locaux remarquables.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 47

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : Constantenins Nord**
- **Référence cadastrale : A1625**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : Grange construite en brique de Brach.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 48

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : Constantenins Nord**
- **Référence cadastrale : A1626**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : Grange construite en brique de Brach.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 49

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 28 Chemin de Taussac**
- **Référence cadastrale : B2060**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Courtiou
- Critère d'intérêt : Courtiou construit entièrement en brique de Brach et avec un toit en tuile canal girondine typique.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 50

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 14 Chemin de Bedillon Sud**
- **Référence cadastrale : E635**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : Grande grange à l'architecture vernaculaire et aux matériaux locaux remarquables.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 51

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : Constantenins Nord**
- **Référence cadastrale : A268**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Bergerie
- Critère d'intérêt : Petit patrimoine locale en cours de disparition sur le territoire.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 52

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 1 Constantenins**
- **Référence cadastrale : A934**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : Sa taille ainsi que la qualité des matériaux utilisés sur cette grange participe l'identité locale.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 53

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : Constantenins Sud**
- **Référence cadastrale : A1636**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : Son rez-de-chaussée en brique de Brach et son étage en bois font référence à l'identité locale.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 54

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 20 Chemin de Villeneuve**
- **Référence cadastrale : B2116**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Grange
- Critère d'intérêt : Grange construite en brique de Brach et surplombée d'une construction bois identitaire du Nord Gironde.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 55

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 20 Chemin de Villeneuve**
- **Référence cadastrale : B2117**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Courtiou
- Critère d'intérêt : Sa grande taille et sa qualité architecturale sont des critères d'intérêts pour l'identité rurale du territoire.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 56

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 20 Chemin de Villeneuve**
- **Référence cadastrale : B2118**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Hangar
- Critère d'intérêt : La forme du bâti ainsi que les matériaux utilisés pour la construction font échos à l'identité locale.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 57

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 11 Sadouillan**
- **Référence cadastrale : C1501**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Habitation
- Critère d'intérêt : Maison construite en respectant les codes de la grange girondine.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

Fiche n° 58

Informations générales

SITUATION

- **Adresse : 11 Sadouillan**
- **Référence cadastrale : C1502**
- **Zonage futur PLU : N**

DESCRIPTION

- Dénomination : Bergerie
- Critère d'intérêt : Petit patrimoine locale en cours de disparition sur le territoire.
- Prescriptions particulières : Protection

Photographies

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINTE-HELENE

VILLE DE
Sainte-Hélène

Pièce n° **4.1.4**

RÈGLEMENT D'URBANISME

Annexe 2 : Fiches patrimoine paysager

ELABORATION PRESCRITE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 27 octobre 2021

APPROUVEE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL : 15 décembre 2025

Vu pour être annexé à la décision du Conseil Municipal
en date du 15 décembre 2025

Le Maire

UA64 PARIS | BOISSY URBANISTES & ASSOCIÉS

GÊRÉA

Fiches Patrimoine Paysager

Introduction

La présente annexe au règlement d'urbanisme s inventorie les espaces paysagers à protéger (EPP) ou espaces verts protégés (EVP) en application des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'Urbanisme, assurent une protection des espaces présentant une sensibilité écologique particulière ou un intérêt paysager d'ordre culturel ou historique.

Ce classement définit, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation :

- Il est moins contraignant que l'EBC : il permet l'entretien paysager, et autorise les aménagements et installations légères ne remettant pas en cause le caractère boisé des espaces concernés. Il convient toutefois, de préciser dans le règlement écrit ce qui peut effectivement être admis pour faciliter l'instruction. Ainsi, certains éléments minéraux ou à dominante minérale sont considérés comme partie intégrante de l'EVP s'ils participent, par leur nature, leur caractère ou leur traitement, à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, éléments décoratifs, emmarchements, etc.).
- Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.
- Il peut s'appliquer aux parcs et jardins que l'on souhaite protéger sans pour autant interdire leur aménagement dès lors que le caractère non bâti est préservé.

Deux types de prescriptions ont été identifiées, celles soumises à l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme visant l'identification des éléments de paysage, pour des motifs d'ordre culturel ou historique et celles soumises à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique.

Pour rappel ces deux articles précisent que :

> **Article L.151-19 CU** : *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des* ***motifs d'ordre culturel, historique ou architectural*** *et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »*
>
> **Article L. 151-23** : *« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des* ***motifs d'ordre écologique****, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Au regard des enjeux identifiés, l'ensemble des prescriptions sont d'ordre écologique et sont donc soumises à l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

La présente annexe « *patrimoine paysager* » au règlement d'urbanisme contient les éléments descriptifs permettant de localiser et d'identifier ces paysages, boisements, etc. protégés, ainsi que les prescriptions propres à chacun.

Le tableau suivant récapitule le nombre de fiche auxquelles s'applique chaque article au regard de leur nature (prescription surfaciques ou ponctuelles).

	Article L.151 – 23
Fiches surfaciques	9
Fiches ponctuelles	7

Fiches ponctuelles

1	FICHE PONCTUELLE

Adresse : 20 Route de l'Océan

Numéro de parcelle : AC 111

Type de localisation : Jardins / parcs

Essence : Platane

Numéro sur le plan de zonage : 1

Classement : Elément de paysage L.151-23 CU

Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
■ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architecturé ☐ craste / fossé	■ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ■ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ■ 10 à 20 m ☐ > 20 m

Remarques particulières

Il s'agit d'un sujet de grande taille situé sur une parcelle privée. Sa grande taille en fait un marqueur de paysage fort pour la commune qu'il est nécessaire de préserver.

2	FICHE PONCTUELLE

Adresse : 20 Route de l'Océan

Numéro de parcelle : AC 111

Type de localisation : Jardins / parcs

Essence : Chêne pédonculé

Numéro sur le plan de zonage : 2

Classement : Elément de paysage L.151-23 CU

Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
■ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architecturé ☐ craste / fossé	■ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ■ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ■ 10 à 20 m ☐ > 20 m

Remarques particulières

Ce sujet implanté en limite parcellaire permet de créer une rupture entre les deux parcelles et ainsi limiter les covisibilités. Le maintenir contribue à préserver le paysage et limiter lui nuisances entre les deux parcelles tout en étant un lieu d'accueil pour la biodiversité dans cette zone urbaine en lien avec les autres sujets présents autour.

3	FICHE PONCTUELLE

Adresse : 22 Route de l'Océan

Numéro de parcelle : AC 112

Type de localisation : Jardins / parcs

Essence : Chêne pédonculé

Numéro sur le plan de zonage : 3

Classement : Elément de paysage L.151-23 CU

Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
■ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architecturé ☐ craste / fossé	■ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ■ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ■ 10 à 20 m ☐ > 20 m

Remarques particulières

Il s'agit d'un sujet ancien de grande taille qui se trouve à la lisière du boisement. Sa localisation en fait un lieu propice d'accueil d'espèces faunistiques. De plus, il participe au paysage dans un secteur particulièrement urbanisé en lisière de bois.

4	FICHE PONCTUELLE

Adresse : 13 Chemin Vert

Numéro de parcelle : AB 8

Type de localisation : Jardins / parcs

Essence : Différentes essences dont : chêne pédonculé, pin

Numéro sur le plan de zonage : 4.5.6.7.8.9

Classement : Elément de paysage L.151-23 CU

Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
■ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architecturé ☐ craste / fossé	■ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ■ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ■ 10 à 20 m ☐ > 20 m

Remarques particulières

Il s'agit d'une des parcelles les plus boisées de l'enveloppe urbaine qui représente un intérêt majeur. Les sujets présentent sur la parcelle sont de grandes tailles et sont relativement âgés. La protection de ce patrimoine arboré communal est nécessaire afin de maintenir une poche de biodiversité au cœur du bourg.

5	FICHE PONCTUELLE

Adresse : 79 Route des Landes

Numéro de parcelle : D 306

Type de localisation : Jardins / parcs

Essence : Chêne

Numéro sur le plan de zonage : 10

Classement : Elément de paysage L.151-23 CU

Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☒ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architecturé ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☒ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☒ 10 à 20 m ☐ > 20 m

Remarques particulières

La propriétaire de la parcelle a fait remonter l'histoire familiale de cet arbre planté maintenant il y a plus d'un siècle. Par son âge et sa taille, il est un symbole patrimonial de la commune.

Sa protection est essentielle pour assurer sa pérennité sur la parcelle et son rôle de marqueur identitaire.

6	FICHE PONCTUELLE

Adresse : 79 Route des Landes

Numéro de parcelle : D 306

Type de localisation : Jardins / parcs

Essence : Platane

Numéro sur le plan de zonage : 11

Classement : Elément de paysage L.151-23 CU

Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
■ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architecturé ☐ craste / fossé	■ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ■ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ■ > 20 m

Remarques particulières

La propriétaire de la parcelle a fait remonter l'histoire familiale de cet arbre planté maintenant il y a plus d'un siècle. Par son âge et sa taille, il est un symbole patrimonial de la commune.

Sa protection est essentielle pour assurer sa pérennité sur la parcelle et son rôle de marqueur identitaire.

7	FICHE PONCTUELLE

Adresse :

Numéro de parcelle : AC 41

Type de localisation : Jardins / parcs

Essence : Chêne pédonculé

Numéro sur le plan de zonage : 1

Classement : Elément de paysage L.151-23 CU

Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
■ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architecturé ☐ craste / fossé	■ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ■ 10 à 20 m ☐ > 20 m

Remarques particulières

Présence d'indices de présence du Grand capricorne, insecte saproxylophage protégé au titre de l'article 2 de l'arrêt du 23 avril 2007 fixant la liste des insectes protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection qui implique que :

- Sont interdits, sur tout le territoire métropolitain et en tout temps, la destruction ou l'enlèvement des œufs, des larves et des nymphes, la destruction, la mutilation, la capture ou l'enlèvement, la perturbation intentionnelle des animaux dans le milieu naturel.
- Sont interdites, sur les parties du territoire métropolitain ou l'espère est présente ains que dans l'aire de déplacement naturel des noyaux de populations existants la destruction, l'altération ou la dégradation de sites de reproduction et des aires de repos des animaux. Ces interdictions s'appliquent aux éléments physiques ou biologiques réputés nécessaires à la reproduction ou au repos de l'espèce considérée, aussi longtemps qu'ils sont effectivement utilisés ou utilisables au cours des cycles successifs de reproduction ou de repos de cette espèce et pour autant que la destruction, l'altération ou la dégradation remette en cause le bon accomplissement de ces cycles biologiques.

Fiches surfaciques

1	FICHE SURFACIQUE

Adresse : Le Gendre Ouest

Numéro de parcelle : AI 166

Type de localisation : Espaces à caractère naturel

Essence : Pinède sur lande fraîche à humide (Molinie bleue)

Numéro sur le plan de zonage : 1

Classement : Elément de paysage L.151-23 CU

Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☐ arbre isolé, arbres groupés ☒ bois ☐ haie ☐ alignement architecturé ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☒ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☒ 10 à 20 m ☐ > 20 m

Remarques particulières

Dans le cadre de la délimitation d'une OAP sur le secteur, des études environnementales ont été réalisées et ont mis en avant l'intérêt écologique de ce secteur. Il s'agit d'une zone humide botanique avérée accueillant une espèce de papillon protégé d'intérêt patrimonial, le Fadet des laîches. Pour maintenir les qualités environnementales du site et son intégrité paysagère, il a été choisi de protéger ce secteur en réduisant l'emprise de l'OAP du Gendre Ouest.

2	FICHE SURFACIQUE

Adresse : Le Gendre Ouest

Numéro de parcelle : AI 166

Type de localisation : Espaces à caractère naturel

Essence : Fossé accueillant deux espèces végétales d'intérêt patrimonial, le Rossolis intermédiaire et le Jonc hétérophylle

Numéro sur le plan de zonage : 2

Classement : Elément de paysage L.151-23 CU

Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☐ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architecturé ■ craste / fossé	■ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ■ absence de tronc	■ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☐ > 20 m

Remarques particulières

Il s'agit d'une bande enherbée traversée par un fossé, en partie humide, accueillant deux espèces végétales patrimoniales, le Rossolis intermédiaire (protégé) et le Jonc hétérophylle (non protégé mais déterminant ZNIEFF) qui sera valorisée dans l'OAP afin de créer une bande paysagère entre le futur secteur d'OAP et la partie résidentielle de la commune. En maintenant cette bande tout en la valorisant, cela permet de créer une meilleure intégration paysagère tout en maintenant un corridor de biodiversité entre la partie protégée et les jardins des habitations.

3	FICHE SURFACIQUE

Adresse : 18 Allée des Chênes

Numéro de parcelle : AI 147

Type de localisation : Espaces verts collectifs

Essence : Différentes essences dont des chênes pédonculés et des pins

Numéro sur le plan de zonage : 3

Classement : Elément de paysage L.151-23 CU

Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
■ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architecturé ☐ craste / fossé	■ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ■ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ■ 10 à 20 m ☐ > 20 m

Remarques particulières

Il s'agit d'une bande paysagère se trouvant au cœur d'un lotissement. Cette lisière boisée fait office de poumon vert dans ce secteur particulièrement urbanisé entre des pavillons d'habitation d'une part et une zone d'activités d'autre part.

4	FICHE SURFACIQUE

Adresse : Route de Brach

Numéro de parcelle : ZC35

Type de localisation : Espaces à caractère naturel

Essence : Différentes essences dont des chênes pédonculés et des pins sur repousses de Molinie bleue

Numéro sur le plan de zonage : 4

Classement : Elément de paysage L.151-23 CU

Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☐ arbre isolé, arbres groupés ☒ bois ☐ haie ☐ alignement architecturé ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☒ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☒ 10 à 20 m ☐ > 20 m

Remarques particulières

L'étude environnementale a mis en avant des enjeux environnementaux majeurs sur ce secteur qui ont mené à sa protection. Cette zone est située à la périphérie de l'enveloppe urbaine et se trouve intégré à un large boisement à proximité de la départementale 6.

5	FICHE SURFACIQUE

Adresse : Est de l'enveloppe urbaine entre la D6 et la route de Bordeaux

Numéro de parcelle : ZH 53 et ZH 54

Type de localisation : Espaces à caractère naturel

Essence : Différentes essences

Numéro sur le plan de zonage : 5

Classement : Elément de paysage L.151-23 CU

Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☐ arbre isolé, arbres groupés ☒ bois ☐ haie ☐ alignement architecturé ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☒ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☒ 10 à 20 m ☐ > 20 m

Remarques particulières

L'étude environnementale a mis en avant des enjeux environnementaux majeurs sur ce secteur qui ont mené à sa protection. Sa proximité avec un EBC à l'Est en fait un corridor écologique de transit qu'il faut préserver dans le cadre du maillage de la trame verte du territoire. Son boisement dense en fait un espace particulièrement propice à la faune locale.

6	FICHE SURFACIQUE

Adresse : Le long de la piste cyclable Bordeaux - Lacanau

Numéro de parcelle : AB 41, AB 42, AB 47, AB 8, AB 9, AA 27, E 106

Type de localisation : Espaces à caractère naturel

Essence : Différentes essences dont des chênes et des pins

Numéro sur le plan de zonage : 6

Classement : Elément de paysage L.151-23 CU

Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☐ arbre isolé, arbres groupés ☒ bois ☐ haie ☐ alignement architecturé ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☒ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☒ 10 à 20 m ☐ > 20 m

Remarques particulières

Ces différentes sections boisées situées à proximité immédiate de la piste cyclable s'inscrivent dans une coulée verte qui vient percer l'enveloppe urbaine de la commune. La préservation de ces tronçons permet de réduire les covisibilités entre la piste et les habitations tout en créant une percée paysagère en zone urbaine.

7	FICHE SURFACIQUE

Adresse : Centre-bourg Sud

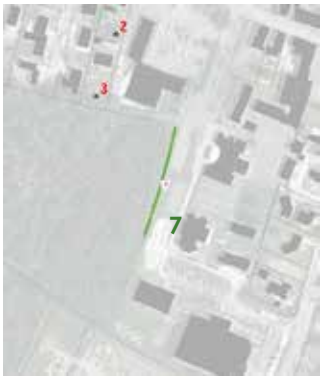
Numéro de parcelle : AC 41

Type de localisation : Espaces à caractère naturel

Essence : Fossé à végétation amphibie accueillant une espèce végétale protégée, la Renoncule à feuilles d'Ophioglosse

Numéro sur le plan de zonage : 7

Classement : Elément de paysage L.151-23 CU



Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☐ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architecturé ■ craste / fossé	■ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ■ absence de tronc	■ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☐ 10 à 20 m ☐ > 20 m

Remarques particulières

Il s'agit de préserver une bande paysagère le long d'une craste sur la parcelle de l'OAP du Centre-bourg Sud. Les études environnementales réalisées dans le cadre de l'OAP ont démontré un intérêt écologique majeur pour cette partie de la parcelle devant faire l'objet d'une protection spécifique (présence d'une espèce végétale protégée, la Renoncule à feuilles d'Ophioglosse).

8	FICHE SURFACIQUE

Adresse : 24 Route des Tronquats

Numéro de parcelle : AD91, AD34, AD77, AD31, AD30, AD4

Type de localisation : Espaces à caractère naturel

Essence : Différentes essences dont des chênes et des pins

Numéro sur le plan de zonage : 8

Classement : Elément de paysage L.151-23 CU

Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
☐ arbre isolé, arbres groupés ☒ bois ☐ haie ☐ alignement architecturé ☐ craste / fossé	☒ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☒ 50 cm à 1 m ☐ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ☒ 10 à 20 m ☐ > 20 m

Remarques particulières

Ces différentes parcelles repérées comme étant des lieux à protéger forme un ensemble cohérent de part et d'autre de la voirie entre des espaces bâti morcelés et un EBC majeur à proximité. Il apparait pertinent de classer l'ensemble de ces espaces en une seule et même entité afin de préserver le cadre de vie et réduire la constructibilité en bordure d'EBC et ainsi, maintenir les habitats naturels.

9	FICHE SURFACIQUE

Adresse : 72 Route de l'Océan

Numéro de parcelle : AD 122

Type de localisation : jardins / parcs

Essence : Différentes essences dont des chênes, cèdre et platane

Numéro sur le plan de zonage : 9

Classement : Elément de paysage L.151-23 CU

Type	Etat général	Diamètre estimé du tronc à 1.50 m	Hauteur estimée
■ arbre isolé, arbres groupés ☐ bois ☐ haie ☐ alignement architecturé ☐ craste / fossé	■ bon ☐ moyen ☐ dépérissant	☐ < 50 cm ☐ 50 cm à 1 m ■ > 1 m ☐ absence de tronc	☐ < 5 m ☐ 5 à 10 m ■ 10 à 20 m ☐ > 20 m

Remarques particulières

Ce jardin possède des sujets anciens avec des essences variées à proximité d'un EBC. Ces qualités paysagères sont notables et la variété des sujets en font des lieux d'accueil pour les espèces faunistiques.